



Cuando Su Propietario Pierde el Edificio: Ejecución Hipotecaria Y Contrato Para La Cancelación Del Titulo

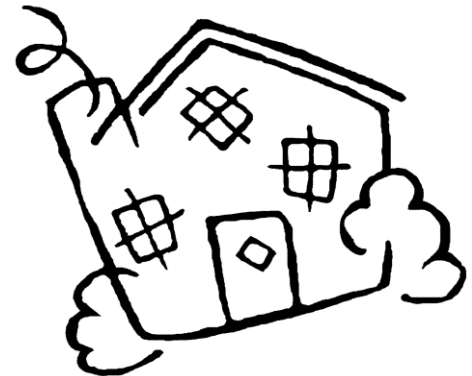
When Your Landlord Loses the Building:
Mortgage Foreclosure and Contract for Deed Cancellation

¿Qué sucede si la hipoteca de mi arrendador es ejecutada?

Usted recibirá una copia del aviso de que la hipoteca de su arrendador está siendo ejecutada. Éste establece la fecha en que el Sheriff realizará la venta de la propiedad y otras fechas importantes del proceso de ejecución. Este aviso también indica las Agencias y Servicios que pueden darle información, responder preguntas y ayudar durante este tiempo. En muchos casos, usted no tiene que mudarse hasta aproximadamente 9 meses después de la venta del Sheriff. Usualmente el banco que prestó el dinero para el edificio, adquiere el edificio en la venta que realiza el Sheriff.

¿Puedo seguir viviendo allí?

En una típica ejecución, el arrendador tiene 6 meses después de la venta del Sheriff para pagar la hipoteca. Esto se llama “periodo de redención”. Durante este tiempo usted todavía puede vivir ahí y el arrendador todavía puede recolectar el alquiler. A menos que el banco (u otro nuevo dueño) le diga que es a ellos a quien debe pagar el alquiler, usted todavía debe pagarla al arrendador. Si usted no lo hace, puede ser desalojado.



El arrendador puede pedir retrasar la venta del Sheriff por 5 meses. Esto se llama “periodo de aplazamiento”. Si el arrendador puede pagar los pagos atrasados y ponerse al día con la hipoteca, la venta puede ser cancelada. Durante el periodo de aplazamiento, usted todavía puede vivir ahí y el arrendador puede todavía cobrar el alquiler. Si la venta del Sheriff es pospuesta, ellos le harán saber la nueva fecha para la venta cuando ellos la determinen.

Si el arrendador no se pone al día con la hipoteca para la nueva fecha de la venta del Sheriff, entonces el periodo de aplazamiento se acorta a 5 semanas.

¿Qué pasa si el contrato para escriturar la propiedad de mi arrendador es cancelado?

En un contrato para escriturar la propiedad, su arrendador realiza pagos a la persona que está vendiendo el edificio. Esa persona es llamada “el vendedor” (“seller” o “vendedor”, en inglés). La cancelación de un contrato para escriturar la propiedad es **mucho** más rápida que una ejecución de hipoteca. Por lo general solo toma 60 días.

Usted no siempre tiene que mudarse cuando un contrato para escriturar la propiedad es cancelado. A veces el vendedor va a alquilarle a usted. Contacte rápido al vendedor para tratar de trabajar en un acuerdo. Asegúrese de que el acuerdo quede escrito y firmado tanto por usted como por el vendedor.

¿El arrendador tiene que decirle a un nuevo inquilino sobre la ejecución hipotecaria o cancelación de contrato?

Antes de que el arrendador pueda hacer que un nuevo inquilino firme el contrato de arrendamiento o de tomar cualquier alquiler o depósito de seguridad, el arrendador debe **notificar por escrito** que:

- **La propiedad está en proceso de ejecución hipotecaria** – si la venta del Sheriff ya ha sido programada, o
- **El contrato para escriturar la propiedad está siendo cancelado** – Si el arrendador recibió un aviso de contrato de cancelación.

El arrendador también debe informar al nuevo inquilino sobre cuándo terminará el periodo de aplazamiento o el periodo de cancelación del contrato. Si el arrendador no entrega el aviso escrito, usted puede demandarle por una sanción civil de \$500. El contrato de arrendamiento con un nuevo inquilino únicamente puede durar hasta el final del periodo de redención o el final del periodo de cancelación del contrato.



Pero, hay una excepción especial. El arrendador puede entrar en un contrato de arrendamiento que vaya más allá de final del periodo de redención o del periodo de cancelación del contrato solamente si **TODO** lo siguientes es verdad:

- El banco, o el nuevo propietario, aceptan que el arrendador celebre un contrato de arrendamiento que tiene al menos un año de duración. Y
- Si el contrato de arrendamiento no requiere que el arrendatario pague por adelantado el alquiler por algún periodo de tiempo después de que terminen el periodo de redención o la cancelación del contrato para escriturar la propiedad.

Si su contrato de arrendamiento entra dentro de esta excepción especial, entonces su arrendador no tiene que entregarle el aviso escrito, descrito en el párrafo anterior.

¿Cuánto aviso recibiré para mudarme si la propiedad está en ejecución hipotecaria?

Contrato de arrendamiento a plazo:

Si usted tiene un contrato de arrendamiento por un periodo de tiempo determinado (denominado arrendamiento a plazo) y comenzó antes de que termine el periodo de redención, su contrato de arrendamiento continúa con el nuevo propietario como su arrendador, si usted es un inquilino “de buena fe.” **Esto es verdad incluso si el nuevo propietario es un banco y no una persona.** Mientras usted cumpla con el contrato de arrendamiento, usted puede quedarse hasta el final de su contrato de arrendamiento.

Usted es un inquilino “de buena fe” si **TODAS** las siguientes son verdad:

- La persona cuya hipoteca está siendo ejecutada no es usted, su hijo, su cónyuge, o su madre o padre.
- Su contrato de arrendamiento era una transacción de “duración libre”. Esto significa que fue una transacción en la que ambas partes actuaron en su propio interés y no hay ninguna relación cercana.
- Su alquiler no es mucho menor que el alquiler de mercado justo para la propiedad (a menos que su alquiler sea subsidiado a través de la Sección 8 u otro subsidio de vivienda).

PERO, si el nuevo propietario vende la propiedad a alguien que la compra para vivir ahí (como su residencia principal) ellos pueden terminar su contrato de arrendamiento antes. Ellos **deben** darle un aviso de terminación del contrato de arrendamiento 90 días antes.



Contrato de arrendamiento de mes a mes:

Si usted tiene un contrato de arrendamiento de mes a mes, su contrato continúa con el nuevo propietario como su arrendador. El nuevo propietario usualmente es el banco. Siempre y cuando usted cumpla con el contrato, su contrato de arrendamiento continúa hasta que el nuevo propietario le de un aviso de 90 días de terminación de su contrato. Incluso si usted no tiene un contrato escrito, usted tiene derecho al aviso de 90 días. Usted también puede escoger finalizar el contrato de arrendamiento de mes a mes, entregándole al nuevo propietario un aviso por escrito.

¿Cuánto aviso recibiré para mudarme si el contrato para escriturar la propiedad de mi arrendador es cancelado?

Como inquilino, usted puede que no reciba un aviso de cancelación del contrato para escriturar la propiedad de su arrendador. Es posible que usted no se entere hasta que el vendedor le envíe un aviso solicitando que se mude. El vendedor debe darle al menos 2 meses de aviso para mudarse.

¿Qué sucede si yo no me mudo?

El banco, o el nuevo propietario, pueden presentar un caso judicial para desalojarlo.

Vea nuestra hoja informativa, [Desalojos](#).

¿Tengo que seguir pagando el alquiler?

Si, usted tiene que seguir pagando el alquiler a su arrendador durante la ejecución hipotecaria, incluso después de la venta del Sheriff. Pero el arrendador no puede cobrar el alquiler después del final del periodo de redención.

Después de que termine el periodo de redención, el banco, o el nuevo propietario, pueden pedirle que les pague a ellos el alquiler por el resto del contrato de arrendamiento y durante los 90 días del periodo del aviso. Si ellos le preguntan a usted, debe pagar; o caso contrario, ellos pueden presentar un caso judicial de desalojo contra usted. Si ellos no preguntan por el alquiler, usted no debe pagar. Muchos bancos no piden el alquiler durante el periodo de aviso de los 90 días.

Algunos bancos piden el alquiler, pero no deberían porque ellos no tienen la licencia necesaria para alquilar que las leyes locales establecen que deberían tener, o no están siguiendo otras leyes locales. Si usted no está seguro llame a su oficina de asistencia legal.



Después de que el contrato para escriturar la propiedad del arrendador ha sido cancelado, el vendedor puede pedirle a usted que pague el alquiler durante el periodo de preaviso. Si le piden el alquiler, usted tiene que pagar. Si ellos no le piden el alquiler, entonces usted no tiene que pagarlo.

Algunas ciudades requieren que los arrendadores tengan licencia para alquilar para cobrar el alquiler. Consulte con su ayuntamiento para ver si su arrendador debe tener una licencia, y si su arrendador tiene una.

¿Qué sucede con mi depósito de seguridad?

Su arrendador tiene que entregarle su depósito de seguridad a usted o al nuevo propietario de la propiedad. Esto tiene que hacerse dentro de los 60 días de cuando pierde la propiedad o dentro de los 21 días después de que usted se mude, lo que sea más temprano.

Si el nuevo propietario le envía un aviso del monto del depósito de seguridad que el arrendador le transfirió y usted no está de acuerdo con él, usted tiene 20 días para enviar al nuevo propietario una carta escrita diciendo que usted no está de acuerdo. Después de 20 días usted pierde el derecho a no estar de acuerdo.

Vea nuestra hoja informativa [Depósitos de Seguridad](#).

¿Qué sucede si los servicios son cancelados?

Revise su contrato de arrendamiento. Si bajo su contrato de arrendamiento es usted quien tiene que pagar los servicios, siga pagándolos. Si usted tiene un medidor de servicios compartido, vea nuestra hoja informativa, [Medidores de Energía Compartidos](#).

Si la factura de los servicios esta bajo el nombre de su arrendador, trate de ponerse en contacto con el arrendador y conseguir que paguen las facturas de los servicios. Si eso no funciona, usted puede ponerse en contacto con la empresa que brinda los servicios y arreglar pagar únicamente el cargo del mes actual. Si usted hace esto, usted no es responsable por las facturas no pagadas o las multas por atraso de su arrendador.

Si usted vive en un edificio familiar de 1-4, usted tiene la opción de hacerse cargo de las cuentas de gas y electricidad en su nombre. Usted NO será responsable de entregar un depósito o pagar cualquier cargo atrasado o multas que pertenezcan al arrendador. Usted necesita enviar al arrendador una copia de la factura que muestra la cantidad que usted pago, después usted puede tomar esa cantidad fuera del alquiler del siguiente mes.

Otra opción es presentar una fianza de alquiler o un caso de emergencia contra su arrendador. Pídale a un juez que haga que su arrendador pague la factura o cancele su contrato de arrendamiento. Hay más información sobre todas estas opciones en nuestra hoja informativa, [Cortes de Utilidades Cuándo el Arrendador Debe la Cuenta.](#)

El banco a veces está interesado en asegurarse de que la propiedad no se desmorone durante el periodo de redención, ya que es el nuevo propietario. Si el edificio no tiene calefacción, agua, electricidad u otros servicios importantes, puede que le sea posible hacer que el banco pague por los servicios.

Trate de ponerse en contacto con el abogado que aparece en el aviso de la ejecución hipotecaria y dígame sobre el problema. Si usted paga para tener los servicios de nuevo o para evitar que los desconecten, asegúrese de mandar una copia de la factura mostrando que usted pago. Usted puede deducir esa cantidad de su alquiler.



Usted también puede presentar una Acción de Recurso de Inquilino de Emergencia contra el banco, u otro nuevo propietario, una vez que el periodo de redención ha terminado. Vea nuestra hoja informativa [Cortes de Utilidades Cuándo el Arrendador Debe la Cuenta.](#)

¿Qué sucede si estoy en el Programa de la Sección 8?

Los programas de la sección 8 pueden tener políticas que afectan su arrendamiento cuando el arrendador pasa a ejecución hipotecaria. Pónganse en contacto con su oficina de la sección 8 cuando usted reciba un aviso de ejecución y solicite instrucciones.

Usted no debe mudarse antes de que termine su contrato de arrendamiento sin obtener el permiso por escrito de su oficina de la sección 8. Usted podría perder su sección 8 si usted se muda antes o sin avisarles.

Si usted tiene un contrato de arrendamiento de la Sección 8, es tratado igual que los arrendamientos a plazo y contratos de arrendamiento de mes a mes que fueron explicados anteriormente. El nuevo propietario debe respetar su contrato de arrendamiento existente. Después de una venta por ejecución hipotecaria, el contrato de asistencia de pagos de vivienda (HAP, en inglés) continua y el nuevo propietario debe seguir los términos de contrato HAP. El nuevo propietario no puede terminar su arrendamiento de sección 8 porque podría ayudarle a vender la propiedad. El nuevo propietario puede darle un aviso de 90 días para mudarse PERO únicamente si ellos están planeando vivir en esa casa.

Usted puede obtener una preferencia especial en la lista de espera para obtener la Sección 8 si usted pierde su vivienda debido a una ejecución hipotecaria. Informe por escrito a la Sección 8 o al Programa de Vivienda Pública a cerca de la ejecución hipotecaria si usted está en la lista de espera.

¿Qué pasa si me entero que tengo un desalojo en mi expediente?

Si usted se entera que usted tiene en su expediente un desalojo sobre una época en que usted vivió en una vivienda en ejecución hipotecaria o en cancelación de contrato para escriturar la propiedad del arrendador, usted puede lograr que sea eliminado. Esto significa que se eliminó de su registro.

La eliminación los antecedentes puede ser difícil de conseguir, pero si usted se muda antes de que se ejecuten los papeles de desalojo o usted no recibió el aviso por escrito apropiado para desalojar, usted puede tener el derecho a la eliminación. Vea nuestra hoja informativa [Cancelando un Caso de Desalojo](#). Si usted necesita ayuda pónganse en contacto con la Oficina local de asistencia legal.

¿Dónde puedo obtener más información?

Condado de Hennepin: Oficina de Asistencia Legal de Mid-Minnesota: 612-334-5970.

Condados de Ramsey, Washington, Dakota, Carver y Scott:

Servicios legales Regionales del Sur de Minnesota: 651-222-4731.

Condado de Anoka: Judicare del Condado de Anoka: 763-783-4970.

Condados rurales del sur: 1-888-575-2954.

En cualquier otro lugar en Minnesota, llame a la línea 612-728-5767 o 1-866-866-3546.



Hojas informativas son información legal NO SON consejos legales. Consulte a un abogado para consejo.
No use esta hoja si es más vieja que 1 año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas, u otros formatos.

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento puede ser reproducido y usado solo para propósitos no comerciales y educativos. Todos los demás derechos reservados. Este aviso debe permanecer en todas las copias.
Reproducción, distribución, y uso para propósitos comerciales son estrictamente prohibidos.