



Cuando el Arrendador Pierde el Edificio: Ejecución Hipotecaria y Cancelación del Contrato de Escritura

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

¿Qué ocurre si se ejecuta la hipoteca de mi arrendador?

Usted recibirá una copia de la notificación de que la hipoteca de su arrendador va a ser ejecutada. En la notificación se fija una fecha para la venta de la propiedad por parte del sheriff y otras fechas importantes del proceso de ejecución hipotecaria. Este aviso también le informa sobre los organismos y servicios que pueden darle información, responder a sus preguntas y ayudarlo durante este tiempo. En muchos casos, usted no tiene que mudarse hasta unos 9 meses después de la venta del sheriff. Por lo general, el banco que prestó el dinero para el edificio se queda con el edificio en la venta del sheriff.

¿Puedo seguir viviendo ahí?

En una ejecución hipotecaria típica, el arrendador tiene 6 meses después de la venta del sheriff para pagar la hipoteca. Esto se llama "período de rescate." Durante ese tiempo, usted puede seguir viviendo allí y el arrendador puede seguir cobrando el alquiler. A menos que el banco (u otro nuevo propietario) le diga a usted que les pague el alquiler a ellos, usted debe seguir pagándoselo al arrendador. Si no lo hace, a usted lo pueden desalojar.



El arrendador puede pedir que se retrase la venta del sheriff durante 5 meses. Esto se llama "período de aplazamiento." Si el arrendador puede realizar los pagos atrasados y ponerse al día con la hipoteca, la venta puede cancelarse. Durante el periodo de aplazamiento, usted puede seguir viviendo allí y el arrendador puede seguir cobrando el alquiler. Si se aplaza la venta del sheriff, le comunicarán la nueva fecha de la venta cuando la fijen.

Si el arrendador no se pone al día en el pago de la hipoteca antes de la nueva fecha de venta, el período de rescate se acorta a 5 semanas.

¿Qué ocurre si se cancela el contrato de escritura de mi arrendador?

En un contrato de escritura, el arrendador paga a la persona que vende el edificio. Esa persona se llama "vendedor." La cancelación de un contrato de escritura es **mucho** más rápida que una ejecución hipotecaria. Suele tardar sólo 60 días.

No siempre tiene que mudarse cuando se cancela un contrato de escritura. A veces, el vendedor le alquilará la vivienda. Póngase en contacto con el vendedor inmediatamente para intentar llegar a un acuerdo. Asegúrese de que el acuerdo conste por escrito y esté firmado por usted y el vendedor.

¿Tiene el arrendador que avisar al nuevo inquilino sobre la ejecución hipotecaria o la cancelación del contrato?

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

- **la propiedad está en proceso de ejecución hipotecaria** - si ya se ha programado la venta del sheriff, O
- **el contrato de escritura se cancela** - si el arrendador ha recibido una notificación de cancelación del contrato.

Si usted es un nuevo inquilino, el arrendador tiene que informarle, por escrito, cuándo termina el período de rescate o de cancelación del contrato. Si el arrendador no le da este aviso por escrito, usted puede demandarlo por una multa civil de \$500. Su contrato sólo puede durar hasta el final del período de rescate o el final del período de cancelación del contrato.



Pero existe una excepción especial. Un arrendador puede celebrar un contrato de arrendamiento que se prolongue más allá del final del período de rescate o de cancelación del contrato si se cumplen **TODOS** los requisitos siguientes:

- El banco, o el nuevo propietario, acepta que el arrendador celebre un contrato de arrendamiento de al menos un año de duración. Y
- El contrato de arrendamiento no exige que usted pague por adelantado ningún alquiler por períodos de tiempo posteriores a la finalización del período de rescate o cancelación.

Si su contrato de alquiler se ajusta a esta excepción especial, el propietario no tiene que darle el aviso por escrito descrito anteriormente.

¿Cuánto tiempo de notificación tendré para mudarme si la propiedad está en ejecución hipotecaria?

Arrendamiento a Plazo:

Si usted tiene un contrato de arrendamiento por un período de tiempo determinado (llamado contrato de arrendamiento a plazo) y éste comenzó antes de que finalizara el período de rescate, su contrato continúa con el nuevo propietario como arrendador si usted es un inquilino "bona fide" (*de buena fe*). **Esto es así incluso si el nuevo propietario es un banco y no una persona.** Siempre que usted respete el contrato de arrendamiento, puede quedarse hasta el final del mismo.

Usted es un inquilino "bona fide" (*de buena fe*) si **TODOS** los siguientes puntos son ciertos:

- La persona cuya hipoteca se está ejecutando no es usted, ni su hijo, ni su cónyuge, ni su madre o padre.

- Su contrato de arrendamiento fue una transacción "en condiciones de igualdad." Esto significa una transacción en la que ambas partes actúan en su propio interés y no existe ninguna relación estrecha.
- Su alquiler no es muy inferior al valor justo de mercado de la propiedad (a menos que su alquiler esté subvencionado 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 en ella (como su residencia principal) pueden dar por terminado su contrato de alquiler antes de tiempo. Le **deben** dar una notificación con 90 días de anticipación de que su contrato de alquiler termina.

Contrato de Alquiler de Mes a Mes:

Si usted tiene un contrato de alquiler de mes a mes, su contrato continúa con el nuevo propietario así como lo fue con el arrendador. El nuevo propietario suele ser el banco. Mientras usted respete el contrato, éste continuará hasta que el nuevo propietario le notifique la rescisión del contrato con 90 días de anticipación. Aunque no tenga un contrato por escrito, usted tiene derecho a recibir una notificación con 90 días de anticipación. También puede optar por rescindir el contrato de alquiler de mes a mes notificándose por escrito al nuevo propietario.

¿Cuánto tiempo de previo aviso tengo para mudarme si se cancela el contrato de alquiler?

Como inquilino, es posible que usted no reciba un aviso de cancelación del contrato de escritura. Es posible que no se entere hasta que el vendedor le envíe un aviso para que se mude. El vendedor debe avisarle con al menos 2 meses de anticipación para que se mude.

¿Qué ocurre si no me mudo?

El banco, u otro nuevo propietario, puede presentar una demanda judicial para desalojarle.

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

¿Tengo que seguir pagando el alquiler?

Sí, tiene que seguir pagando el alquiler al arrendador durante la ejecución hipotecaria, incluso después de la venta del sheriff. Pero el arrendador no puede cobrar el alquiler una vez finalizado el período de rescate.



Una vez finalizado el período de rescate, el banco, u otro nuevo propietario, puede pedirle a usted que le pague el alquiler por el resto de su contrato y durante el período de notificación de 90 días. Si se lo piden, debe pagar o podrían presentar una demanda de desalojo contra

usted. Si no le piden el alquiler, no tiene por qué pagarlo. Muchos bancos no piden el alquiler durante el período de notificación de 90 días.

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

Después de cancelar un contrato de escritura, el vendedor puede pedirle a usted que le pague alquiler por el período de notificación. Si le piden el alquiler, tiene que pagarlo. Si no se lo piden, no tiene que pagar alquiler.

Algunas ciudades exigen que los arrendadores tengan licencia para cobrar el alquiler. Consulte en su ayuntamiento si su arrendador está obligado a tener una licencia, y si la tiene.

¿Qué pasa con mi depósito de seguridad?

El arrendador tiene que entregarle a usted o al nuevo propietario el depósito de seguridad. Tiene que hacerlo en un plazo de 60 días a partir de la fecha en que pierda la vivienda o en un plazo de 21 días después de que usted se mude, lo que ocurra antes.

Si el nuevo propietario le envía una notificación con el importe del depósito de seguridad que el arrendador le ha transferido y usted no está de acuerdo, dispone de 20 días para enviar al nuevo propietario una carta por escrito comunicándole que no está de acuerdo. Transcurridos los 20 días, usted pierde el derecho a manifestar su desacuerdo.

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

¿Qué pasa si cortan los servicios?

Verifique su contrato de arrendamiento. Si se supone que usted debe pagar los servicios de acuerdo al contrato, siga pagándolos. Si usted tiene un medidor compartido, consulte nuestra hoja informativa, [Medidores Compartidos de Servicios Públicos](#).

Si la factura de los servicios está a nombre de su arrendador, trate de comunicarse con él para que pague las facturas de los servicios. Si eso no funciona, usted se puede comunicar con la compañía de servicios y hacer arreglos para pagar solamente los cargos del mes actual. Si usted hace esto, no será responsable de las cuentas del arrendador no pagadas o recargos por pagar tarde.

Si eso no funciona, puede comunicarse con la compañía de servicios y acordar pagar sólo los cargos del mes en curso. Si lo hace, no será responsable de las facturas que el arrendador no haya pagado ni de los recargos por demora.



Si vive en un edificio de 1 a 4 unidades familiares, tiene la opción de hacerse cargo de las cuentas de gas y electricidad a su nombre. Usted NO es responsable de pagar el depósito ni de pagar los recargos por demora o cargos que correspondan al arrendador. Deberá enviar al arrendador una copia del recibo en el que conste el importe que usted pagó y, posteriormente, usted podrá descontar dicho importe del alquiler del mes siguiente.

Otra opción es presentar una demanda de garantía de alquiler o de ayuda de emergencia contra el arrendador. Pídale a un juez que obligue a su arrendador a pagar la factura o que cancele su contrato. Hay más información sobre todas estas opciones en nuestra hoja informativa, [Apagás de Utilidades Cuándo el Arrendador Debe la Factura](#).

A veces al banco le interesa asegurarse de que la propiedad no se viene abajo durante el período de rescate, ya que ellos son los nuevos dueños. Si el edificio no tiene calefacción, agua, electricidad, u otros importantes servicios, es posible que usted pueda hacer que el banco pague por los servicios.

Trate de comunicarse con el abogado que aparece en la notificación de ejecución hipotecaria y díglele sobre el problema. Si usted pagó para que le volvieran a conectar los servicios, o para evitar que se los corten, asegúrese de enviar una copia del recibo mostrando que usted pagó. Usted puede restar esa cantidad de su alquiler.

También puede presentar un Recurso de Emergencia para Inquilinos contra el banco, o algún otro nuevo dueño, una vez que termine el período de rescate. Consulte nuestra hoja informativa, [Apagás de Utilidades Cuándo el Arrendador Debe la Factura](#).

¿Qué pasa si estoy en el programa de la Sección 8?

Los programas de la Sección 8 pueden tener políticas que afecten a su alquiler cuando el arrendador entra en ejecución hipotecaria. Póngase en contacto con su oficina de la Sección 8 cuando reciba un aviso de ejecución hipotecaria y pida instrucciones.

No se mude antes de que finalice el contrato de arrendamiento sin obtener permiso por escrito de la oficina del programa de la Sección 8. Podría perder su Sección 8 si se muda antes de tiempo o sin avisarles.



Si tiene un contrato de alquiler de la Sección 8, éste recibe el mismo trato que los contratos de alquiler a plazo fijo y los contratos de alquiler de mes a mes, explicados anteriormente. El nuevo propietario debe respetar su contrato de arrendamiento. Después de una venta de ejecución hipotecaria, el contrato de pagos de asistencia para vivienda (HAP) continúa, y el nuevo propietario tiene que seguir los términos del contrato de HAP. El nuevo propietario no puede poner fin a su contrato de arrendamiento de la Sección 8 porque esto podría ayudarlo a vender la propiedad. El nuevo propietario puede darle un aviso de 90 días para que se mude PERO sólo si tiene previsto vivir en la vivienda.

Es posible que usted reciba preferencias especiales en la lista de espera para obtener la Sección 8 si pierde su vivienda debido a una ejecución hipotecaria. Si está en una lista de espera, informe por escrito al programa de Sección 8 o de vivienda pública sobre la ejecución hipotecaria.

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

Si se entera de que tiene un desalojo en su expediente de un tiempo que vivió en una casa en ejecución hipotecaria o cancelación de la escritura es posible que pueda hacer que se borre. Esto significa eliminarlo de su expediente.

El borrado puede ser difícil de conseguir, pero si usted se mudó antes de que los documentos de desalojo fueran entregados o no recibió la debida Notificación de Desalojo por escrito, puede tener derecho a que se borre. Consulte nuestra hoja informativa [Invalidación de un Caso de Desalojo](#). Si necesita ayuda, póngase en contacto con su oficina local de ayuda legal.

¿Dónde puedo obtener más información?

Llame a su oficina local de ayuda legal al 1-(877) 696-6529.

Póngase en contacto con la línea HOME: (612) 728-5767 o 1-(866) 866-3546 /

<https://homelinemn.org/>

Busque otros programas que puedan ayudarle en www.lawhelpmn.org/es/providers-and-clinics.

Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal. Consulte con un abogado para obtener asesoramiento.
No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.

© 2023 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.