

Inquilinos, ejecuciones hipotecarias y desalojos

Derechos de los inquilinos en Massachusetts

Las ejecuciones hipotecarias (embargos) tienen lugar cuando un banco u otro prestamista (una «entidad ejecutora») recupera propiedades inmuebles debido a que su propietario no hizo el pago de los préstamos que obtuvo. Por lo general, el banco organiza una subasta, y el mejor postor se convierte en el nuevo propietario.

Antes de una ejecución hipotecaria

Si considera que su apartamento está en una propiedad que puede ser embargada, protéjase:

- Continúe pagando la renta. Pague la renta con un cheque o solicite un recibo como prueba de que ha pagado.
- Encuentre o consiga pruebas de que pagó un depósito de seguridad.
- Guarde todos los avisos, comprobantes de pago de la renta y todas las comunicaciones entre usted y el propietario (arrendatario) en un lugar seguro.
- Si cree que puede comprar su propio apartamento, tome un curso para personas que compran su primera vivienda.

Después de una ejecución hipotecaria

Sus opciones tras una ejecución hipotecaria dependen de su contrato de arrendamiento, de lo que quiera el nuevo propietario y de lo que quiera usted. Usted podría hacer lo siguiente:

Quedarse en la vivienda y seguir con el arrendamiento. La mayoría de los inquilinos tienen este derecho. ¡Tenga cuidado! Si

alguien que no sea un banco le pide su renta, pídale una prueba de que es el propietario o de que administra su edificio.

Quedarse hasta que un tribunal considere su desalojo. Un nuevo propietario puede intentar desalojarlo rápidamente para vender la propiedad o arrendarla a otra persona. Usted solo tiene que mudarse si un tribunal le ordena que deje la propiedad.

Aceptar «dinero por llaves». El nuevo propietario puede ofrecerle dinero y un acuerdo por escrito para que se marche en una fecha determinada. Lea el acuerdo con detenimiento. Podría exigirle que renuncie a su depósito de seguridad, a su derecho a demandar o a otras cosas. No tiene la obligación de aceptarlo, y es posible que pueda negociar un acuerdo mejor que le dé más dinero y tiempo para mudarse.

Comprar la propiedad Comprar la propiedad podría ser difícil. Pero si tiene un buen precio y puede permitírselo, los programas para personas que compran su primera vivienda y otros programas de préstamos sin fines de lucro pueden ser de ayuda.

¿A quién debo pagarle la renta?

Haga los pagos al antiguo propietario hasta el momento de la ejecución hipotecaria. Después de la ejecución hipotecaria, pague al nuevo propietario. Pague con un cheque o solicite un recibo. Si no sabe dónde pagar la renta, dépsitela en una cuenta de ahorro.

¿Quién es el nuevo dueño?

El nuevo propietario debe enviar a los inquilinos un aviso que les indique su nombre, cómo ponerse en contacto con él y dónde enviar la renta. Si no recibe un aviso, busque alguno que esté a la vista en la zona común de su edificio.

¿Pueden impedirme el acceso a mi apartamento?

No. El nuevo propietario no puede impedirle entrar a su apartamento. Él solo puede entrar al apartamento si usted le da permiso, se trata de una emergencia o tiene una orden judicial.

¿Podría el nuevo propietario aumentar mi renta?

Depende. Mientras su contrato de arrendamiento actual esté activo, el nuevo propietario no podrá subir la renta sin la aprobación de un tribunal. Para aumentarla, el propietario debe llevarlo a usted a los tribunales y demostrar que la renta que paga hasta ahora es «irrazonable».

Si tiene un vale de Sección 8 u otro subsidio, el nuevo propietario no puede aumentarle la renta. Continúe pagando la misma renta e informe a su programa de vivienda sobre la ejecución hipotecaria.

¿Quién es el responsable de pagar los servicios públicos?

Si era el antiguo propietario quien pagaba sus servicios, el nuevo también deberá pagar por los mismos servicios. Si el nuevo propietario es un banco, deberá pagar los servicios públicos. El nuevo propietario no puede dejarlo sin los servicios. En Massachusetts, lo habitual es que los inquilinos solo paguen los servicios públicos si lo han acordado por escrito.

¿Quién es el responsable de las reparaciones?

Durante el proceso de ejecución hipotecaria, el propietario ejecutado (su antiguo arrendador) es el responsable del mantenimiento del edificio. Una vez completada, el responsable será el nuevo propietario. Si se necesitan reparaciones, notifíquelo al propietario. Pídalo por escrito (incluido el correo electrónico), por si más adelante necesita una prueba de que avisó al propietario.

¿Qué sucede si he pagado un depósito de seguridad?

Si pagó un depósito de seguridad al antiguo propietario, no debería perderlo. El antiguo propietario debería transferirlo al nuevo. Si no lo hace, el nuevo propietario deberá reconocer la cantidad que usted pagó y pagarle intereses sobre su depósito.

¿Es posible que me desalojen?

Si un nuevo propietario compra la propiedad después de la ejecución hipotecaria, no puede obligarlo a dejar la propiedad, impedirle entrar al apartamento ni dejarlo sin servicios públicos. Si el nuevo propietario quiere desalojarlo, deberá presentar una demanda ante los tribunales y obtener una orden judicial de desalojo. Usted tendrá la oportunidad de decirle a un juez por qué no deberían desalojarlo.

Si el nuevo propietario intenta desalojarlo, debe enviarle un Aviso de desalojo, en el que le pida que deje la propiedad en una determinada cantidad de días. Usted no necesita marcharse en esa fecha.

Si se queda más allá de la fecha que aparece en el aviso, el nuevo propietario puede entregarle una Citación y Demanda de Proceso Sumario. Este documento le informará que habrá una audiencia sobre el desalojo en un tribunal. Consulte **Tácticas legales, Capítulo 12: Desalojos**.

¿Cuándo es posible que me desalojen?

Por lo general, un inquilino de la Sección 8, inquilino a voluntad o un «inquilino de buena fe» solo puede ser desalojado por una «causa justificada» en los siguientes casos:

- Usted no permite que inspeccionen, reparen o muestren la propiedad a posibles compradores.
- Genera delitos contra el orden público en la propiedad.
- Utiliza la propiedad para fines ilegales.
- Se niega a renovar su contrato de arrendamiento.
- No paga la renta.
- No cumple con su contrato de arrendamiento.

¿Qué es un «inquilino de buena fe»?

Usted es un «inquilino de buena fe» en los siguientes casos:

- Si se mudó a su apartamento antes de la ejecución hipotecaria,
- Si su contrato de arrendamiento no se basaba en una relación personal con el propietario anterior, y
- Si usted no es cónyuge, progenitor (padre o madre) ni hijo(a) del antiguo propietario.

¿Qué sucede si tengo un subsidio de vivienda?

Si la entidad ejecutora compra la propiedad en la ejecución hipotecaria y usted tiene un subsidio para la vivienda, como un vale de la Sección 8, el nuevo propietario deberá hacerse cargo de su arrendamiento y firmar un contrato con la agencia que administra su subsidio.



Para obtener más información, deberá escanear el código QR para ver **Tácticas legales, Capítulo 18: Inquilinos y ejecuciones hipotecarias**. En inglés.

MassLegalHelp.org/LT-Foreclosure