

LA CASA DONDE ALQUILO ESTÁ EN UN JUICIO HIPOTECARIO

¿Qué es un juicio hipotecario?

Si el arrendador que le alquila no paga su hipoteca, la compañía hipotecaria puede iniciar un juicio hipotecario ("foreclosure"), es decir, una demanda de ejecución de hipoteca presentada por la hipotecaria cuando el dueño, su arrendador, no paga su mensualidad. Mediante el juicio hipotecario, la empresa hipotecaria pide a la corte que se venda la propiedad para que pueda cobrar la deuda garantizada por la hipoteca.

Si solamente soy inquilino, ¿por qué se me entrega una citación y demanda?

Si se presenta una demanda por ejecución de hipoteca, por lo regular, usted como inquilino recibirá una citación y la demanda por ejecución de hipoteca. Un representante del Alguacil ("sheriff") o un diligenciero de citaciones le entregará una copia de la demanda. Como inquilino, usted es una de las partes de la demanda pero lo identificarán a usted como "unknown tenant" o "John/Jane Doe" (inquilino desconocido o fulano de tal).

¿Qué debo hacer si se me entrega una notificación de una demanda por ejecución de hipoteca presentada contra el arrendador?

Aunque el inmueble no es suyo, debe presentar una respuesta a la demanda. Para más información sobre este proceso, debe consultar el folleto "Cómo presentar una respuesta por su cuenta en defensa de una demanda presentada en la corte" ("How to File an Answer to a Lawsuit") preparado por Legal Services. En su respuesta debe explicar que:

- * Vive en el inmueble y paga renta.
- * Si tiene un contrato de arrendamiento, mencione ese hecho en su respuesta y ponga la fecha de vencimiento del mismo.
- * Adjunte una copia del contrato de arrendamiento a su respuesta.

Al presentar una respuesta, usted informa al juez y a la compañía hipotecaria que un inquilino vive en la propiedad objeto de la demanda. En consecuencia, le enviarán a usted notificaciones de cualquier audiencia celebrada durante el proceso. Si usted no presenta una respuesta, puede que no reciba notificaciones sobre el juicio hipotecario y no estará al tanto del progreso del litigio.

Si el arrendador no ha pagado la hipoteca y usted desea mudarse a otro lugar, puede enviarle una carta al arrendador para explicar que va a dar por terminado su contrato de arrendamiento, dentro de los siete (7) días, debido a que él o ella no ha pagado la hipoteca. Usted podría presentar, también, otras reclamaciones contra el arrendador, pero debe consultar con un abogado antes de iniciar cualquier acción legal.

¿Tengo algún derecho especial, si antes fui dueño del inmueble donde vivo ahora?

Si vive en una casa que antes era suya, y tiene la opción de volver a comprarla, es preciso que incluya ese hecho en su respuesta. Debe hablar con su propio abogado, también, porque se trata de una situación legal complicada.

¿Qué debo hacer si el arrendador me informa que él o ella piensa detener el proceso hipotecario?

Si usted recibe una demanda por ejecución de hipoteca, debe comunicarse con el arrendador para determinar cómo él va a enfrentar el asunto del juicio hipotecario. A veces, después de presentada la demanda, el dueño le paga a la compañía hipotecaria una cantidad suficiente para paralizar el juicio hipotecario o presenta una petición de bancarrota. En ese caso, detendrán o desestimarán el juicio hipotecario. Aun si el arrendador le dice que va a paralizar la ejecución de hipoteca, usted debe presentar una respuesta en el juicio hipotecario.

¿Qué debo hacer si el arrendador me informa que no puede parar la ejecución de la hipoteca?

Si el arrendador le informa que no va a poder parar la ejecución de la hipoteca, o si no puede encontrar al arrendador, usted debe presentar una respuesta en el juicio hipotecario y comenzar a buscar otra vivienda. La ley dispone que tiene que seguir pagando renta al arrendador durante el proceso hipotecario. Debe tratar de negociar un nuevo acuerdo con el arrendador al inicio del proceso hipotecario. Si el arrendador no acepta su renta, debe guardar su dinero en caso de que se presente una demanda por desalojo en su contra.

¿Qué sucede si ejecutan la hipoteca?

Si el arrendador no paraliza el proceso hipotecario, la Corte dictará sentencia en su contra. Luego fijarán la fecha para la venta judicial. Después de la venta judicial, la propiedad tendrá un nuevo dueño.

¿Puede el nuevo dueño obligarme a desalojar la residencia?

El 20 de mayo de 2009, el presidente Obama firmó la Ley para la Protección de Inquilinos en Procesos Hipotecarios "Protecting Tenants in Foreclosure Act". Se realizaron cambios aplicables a los inquilinos en el proceso hipotecario. Como sucede con cualquier ley nueva, quedan interrogantes sobre su significado. Este folleto se basa en nuestro entendimiento de la nueva ley y podría cambiar una vez que los jueces empiecen a emitir decisiones basados en la nueva ley.

Si ya venció su contrato de arrendamiento, o si no tiene contrato, el nuevo dueño tiene que entregarle a usted una notificación de que tiene noventa (90) días para mudarse (90-Day Notice to Vacate), antes de que pueda solicitar su desalojo por la vía legal. Si tiene un contrato de arrendamiento, el nuevo dueño tiene que permitir que se quede viviendo en el inmueble hasta su vencimiento antes de obligarle a desalojar. Aun si tiene un contrato, el arrendador puede obligarle a salir antes, si él o ella desea vivir en el inmueble. Sin embargo, tiene que entregarle una notificación de que tiene noventa (90) días para desalojar.

Si tiene un vale de subsidio ("voucher") del Plan 8, el nuevo dueño tiene que aceptarlo y la autoridad de vivienda seguirá pagando el subsidio.

Después de vencida la notificación de desalojo, si usted todavía está en el inmueble, nosotros pensamos que el nuevo dueño debe presentar una demanda de desalojo (eviction) para hacer que usted salga, exacto como lo haría cualquier otro arrendador. Aun cuando nosotros interpretamos la nueva ley como que se requiere que el dueño presente una demanda de desalojo separada, todavía no hay decisiones hechas sobre esto. Por lo tanto, el nuevo dueño podría pedirle al juez de foreclosure que le otorgue un auto de posesión (Writ of Possession) sin necesidad de presentar una demanda de desalojo. Un auto de posesión es un documento mediante el cual la Corte ordena al Alguacil a desalojarlo de la residencia junto con todas sus pertenencias. Si usted todavía vive en el inmueble, y el nuevo dueño programa una audiencia para solicitar el auto de posesión, es preciso que se presente en la misma para poder informar al juez que usted es inquilino que vive en la propiedad y que el nuevo dueño debe presentar una demanda de desalojo.

Después de la venta a un nuevo dueño, ¿tengo que pagar renta al arrendador anterior?

Después de la venta judicial de la propiedad usted no tiene que pagar renta al arrendador anterior. Concluido el proceso hipotecario, el nuevo dueño asume el papel del dueño anterior, y usted tendrá que pagar renta al nuevo dueño. Es muy importante que pida constancia de que esta persona es, en efecto, el nuevo dueño.

¿Qué debo hacer si el nuevo dueño me pregunta si me quiero quedar?

A veces, el nuevo dueño le preguntará si desea seguir viviendo en el inmueble. En ese caso, tiene que asegurarse de que la persona que lo contacte sea en realidad el nuevo dueño. Debe pedir pruebas al respecto antes de pagar la renta. Todo acuerdo debe ser por escrito. Si no llegan a un acuerdo, el nuevo dueño no puede cambiar las cerraduras ni cortar los servicios públicos para obligarle a desalojar.

Este volante fue preparado por Legal Services of Greater Miami, Inc. (www.lsgmi.org), con el apoyo del Instituto para Asistencia Legal en Proceso Hipotecarios. Estamos localizados en:

Oficina Central

3000 Biscayne Blvd., Suite 500
Miami, FL 33137
(305) 576-0080

South Dade Law Center

10720 Caribbean Boulevard, Suite 400
Perrine, FL 33189
(305) 232-9680

Para más información sobre sus derechos legales entre a: www.floridalawhelp.org