



Utah Housing Coalition
230 South 500 West, Suite 260
Salt Lake City, UT 84101
Tel.: 801-364-0077
Fax: 801-596-2011
www.utahhousing.org

Promovemos la vivienda accesible para garantizar comunidades estables y saludables.

LEY DE PROTECCIÓN PARA INQUILINOS EN EJECUCIÓN HIPOTECARIA HOJA INFORMATIVA

El 20 de mayo de 2009, entró en vigencia una nueva ley federal que ofrece protecciones para los inquilinos que vivan en propiedades residenciales ejecutadas (Ley Pública 111-22; Título VII: Ley de Protección para Inquilinos en Ejecución Hipotecaria). La ley es parte de la *Ley para Ayudar a las Familias a Salvar sus Hogares* de 2009 y proporciona a los residentes por lo menos 90 días para desocupar la vivienda. La ley se aplica a cada arrendamiento residencial en el país.

Uno de los requisitos de la ley de Utah, cuando el fideicomisario está por vender una propiedad a través del proceso de ejecución hipotecaria, es que se debe colocar una notificación de venta por ejecución hipotecaria en algún lugar llamativo de la propiedad, por lo menos 20 días antes de la fecha en que está prevista la venta (57-1-25). La notificación de la venta por ejecución hipotecaria no es una notificación de desalojo. Antes de la nueva ley federal, Utah no se ocupaba específicamente de estos tipos de desalojos. El arrendamiento se invalidaba una vez que la propiedad se vendía a través de la ejecución hipotecaria. El 11 de mayo de 2010, entrará en vigencia una nueva ley de Utah, la cual exigirá que la notificación pública de la venta del fideicomisario especifique claramente cuáles son las protecciones conforme a la ley federal y que el arrendatario debe seguir pagando el alquiler.

Esta información se proporciona sólo con fines educativos. No considere este folleto como un asesoramiento legal.

Usted se beneficia si conoce sus derechos y sus responsabilidades.

La nueva ley federal exige lo siguiente:

- Proporcionar a los inquilinos de buena fe un aviso 90 días antes del desalojo.
- Permitir que los inquilinos de buena fe con arrendamientos ocupen la propiedad hasta el fin del plazo de arrendamiento, excepto en el caso de que el arrendamiento se termine con el aviso de 90 días si la unidad se vende a un comprador que ocupará la propiedad.
- El aviso se aplica a los arrendamientos con plazo y a los arrendamientos verbales/escritos que van de mes a mes.
- El derechohabiente (generalmente el comprador) tiene que cumplir con el contrato de arrendamiento que asumió.
- El derechohabiente debe seguir cumpliendo con el contrato que tiene con las Autoridades de Vivienda para los beneficiarios del cupón de alquiler de la Sección 8.
- Tanto el arrendatario como el derechohabiente deben cumplir el contrato de arrendamiento y las reglas y las reglamentaciones de la propiedad.

Si usted es un arrendatario que vive en una vivienda que ESTÁ EN proceso de ejecución hipotecaria:

- Si sospecha que el propietario/arrendador podría estar en proceso de ejecución hipotecaria, puede llamar a la oficina del registrador del condado en cualquier momento para ver si se registró una notificación de incumplimiento.
- Tenga en cuenta que entre la notificación de incumplimiento y la fecha real de la venta por ejecución hipotecaria, el propietario puede ponerse al día con los pagos de la hipoteca y salvar su casa.
- Por lo menos 20 días antes de la venta por ejecución hipotecaria, se emitirá una notificación pública de la venta del fideicomisario (notificación pública de que la propiedad se venderá en un remate). A partir del **11 de mayo de 2010**, las condiciones son las siguientes:
 - ❖ La notificación pública debe decir que, como arrendatario, usted tiene determinadas protecciones conforme a la ley federal y debe enumerar las diferentes líneas cronológicas.
 - ❖ Usted debe seguir pagando el alquiler.
 - ❖ El nuevo propietario o representante se comunicará con usted después de vender la propiedad para darle instrucciones sobre dónde pagar el alquiler.
 - ❖ Si sigue viviendo en la propiedad después de las protecciones recibidas, podrá ser desalojado de inmediato y ser procesado por una demanda de desahucio.
- **Como arrendatario, debe seguir pagando su alquiler y cumplir con el contrato de arrendamiento. El propietario conserva su derecho como arrendador hasta el momento que se venda la vivienda en la ejecución hipotecaria.**

Si usted es un arrendatario que vive en una vivienda que se VENDIÓ en una ejecución hipotecaria:

- En la mayoría de los casos, será un banco el que compre la vivienda o bien esta volverá al banco que posee la hipoteca. Si concurre a una sucursal, probablemente no consiga hablar con la parte responsable del banco. Debe hacer lo posible para averiguar quién es el asesor legal o el agente inmobiliario del banco. Formas de averiguar quién representa al banco:
 - ❖ En la oficina del registrador del condado se le puede informar quién es la parte responsable que presentó la notificación de incumplimiento y la notificación de la venta del fideicomisario.
 - ❖ En la oficina del asesor del condado se le puede informar quién es propietario de la vivienda.
 - ❖ Si los nombres que figuran son empresas, puede comunicarse en forma gratuita con la División del Código Corporativo y Comercial de Utah al (801) 530-4849 o al (877) 526-3994 para los residentes de Utah en el horario de 7:00 a. m. a 6:00 p. m., de lunes a jueves.
- Debe recibir una notificación real de desalojo si la propiedad se vendió en ejecución hipotecaria y si el nuevo propietario desea desocupar la vivienda. **La notificación de la venta del fideicomisario (venta por ejecución hipotecaria) no constituye una notificación de desalojo.**
- Aunque tenga un acuerdo verbal mes a mes con el propietario, debe recibir un aviso con 90 días de anticipación.
- Si recibe una notificación de venta por ejecución hipotecaria o una notificación de desalojo debido a la ejecución hipotecaria, comuníquese con la parte responsable de inmediato para saber adónde enviar el alquiler. Le recomendamos que envíe una carta registrada y notariada, y que guarde una copia para usted. Le recomendamos también que especifique

que desea seguir pagando el alquiler y que destinará los fondos para ello. En cualquier banco se le orientará para saber cómo abrir una cuenta en custodia.

- También debe proporcionarles una copia del arrendamiento original. Si no hay arrendamiento, debe entregar copias de sus cheques o de giros bancarios de los pagos anteriores del alquiler.
- Haga clic aquí <http://www.nlihc.org/doc/Ltr-from-non-Sec-8-tenants-to-LL.pdf> para descargar la notificación que debe entregar al propietario o a quien sea que le envíe la notificación de venta por ejecución hipotecaria (el banco o los abogados/fideicomisarios), para que sepa qué tipo de notificación apropiada debe recibir usted como arrendatario.
- Si usted es beneficiario del cupón de alquiler de la Sección 8, haga clic aquí <http://www.nlihc.org/doc/Ltr-from-8-Tenant-to-LL.pdf> para descargar la notificación que deben entregar al propietario o a quien sea que envíe la notificación de venta por ejecución hipotecaria (el banco o los abogados/fideicomisarios). También debe comunicarse con la autoridad de vivienda que le paga el cupón. Haga clic aquí <http://utahnahro.org/advocacy-resources/housing-authorities/> para ver una lista de las autoridades de vivienda en Utah.
- Si usted es beneficiario del cupón de alquiler de la Sección 8, debe mantener una comunicación constante con su autoridad de vivienda. Esta autoridad es el mejor recurso para ayudarlo con los problemas que surgen al vivir en propiedades que están en proceso de ejecución hipotecaria.
- Si usted recibe una notificación de desalojo inapropiada o si considera que no se están respetando sus derechos de arrendatario, puede contratar a un abogado, tratar de encontrar un abogado *ad honorem* O BIEN puede presentar un reclamo por su cuenta ante el Tribunal de Quejas Menores. Para conocer una lista de los tribunales de Utah, haga clic aquí <http://www.utcourts.gov/directory/> .
- Según sus ingresos, es posible que reúna los requisitos para acceder a los servicios legales gratuitos a través de los Servicios Legales de Utah <http://utahlegalservices.org/> . También puede descargar diferentes documentos relacionados con los asuntos de arrendador/arrendatario, incluido cómo responder por su cuenta a una notificación de desalojo. <http://www.utahlegalservices.org/public/flyers#Housing> .
- Si se le devuelven los cheques del alquiler, si no sabe dónde enviar el pago o si no puede comunicarse con ninguna parte responsable de la propiedad, debe abrir una cuenta de ahorros o una cuenta en custodia y depositar el dinero del alquiler. La cuenta se debe asignar específicamente para los pagos de alquiler. Recuerde que, si no paga su alquiler o si no tiene disponibles de inmediato los alquileres anteriores adeudados, puede ser desalojado en 3 días.
- Si paga los servicios públicos directamente al propietario, debe verificar en Rocky Mountain Power <http://www.rockymountainpower.net/redirect.html> y Questar Gas <http://www.questargas.com/forms/feedback/feedback.php> para asegurarse de que no le corten los servicios públicos porque el propietario ya no se ocupa de pagar los impuestos. Debe tratar de poner los servicios a su nombre.
- Es posible que reúna los requisitos para acceder a la asistencia de pago de los servicios. Comuníquese con el Salvataje y Asistencia de Energía del Estado (SEAL) de Utah <http://housing.utah.gov/seal/index.html> .
- También debe comunicarse con su municipalidad local para averiguar quién es el proveedor de agua de la propiedad. Debe evitar que le corten el agua por falta de pago. Es muy importante comunicarse con el proveedor de agua inmediatamente después de enterarse de que la casa se vendió después de una ejecución hipotecaria. Si bien la compañía de servicios de agua tal vez no acepte su pago porque usted es el arrendatario, al

comunicarse con ellos a tiempo obtienen un período aceptable para localizar al nuevo propietario.

El **Proyecto de la Ley Nacional de Vivienda** <http://nhlp.org/node/763> creó la información que usan los defensores para difundir la nueva ley.

Para obtener más información, cartas a jueces, cartas dirigidas a arrendatarios y de arrendatarios dirigidas a propietarios, puede acceder al sitio web de la **Coalición Nacional de Viviendas de Bajos Ingresos** <http://nlihc.org/template/page.cfm?id=227>.

Para obtener más información sobre la ley de propietarios/inquilinos de Utah, visite el sitio web de los **Servicios Legales de Utah** <http://www.utahlegalservices.org/public/self-help-webpages/utah-renters-handbook>

Para obtener más información sobre la ejecución hipotecaria, visite el sitio web de **Prevención en caso de ejecución hipotecaria de Utah** <http://utahforeclosureprevention.com/index.html>

Para obtener más información, comuníquese con:

Francisca Blanc
Policy Analyst, Utah Housing Coalition
801-364-0077
fblanc@xmission.com
www.utahhousing.org