



**TENANTS
TOGETHER**

California's
Statewide Organization
for Renters' Rights

PREGUNTAS Y RESPUESTAS PARA INQUILINOS VIVIENDO EN PROPIEDADES VENDIDAS A TRAVÉS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA ('FORECLOSURE')

¿Me puede desalojar inmediatamente la persona (o el banco) que compra la propiedad a través de ejecución de hipotecaria ('foreclosure')?

- No. Si el nuevo dueño quiere desalojarlo, primero debe notificarle por escrito pidiéndole que se mude.
- El nuevo dueño notificarle con un aviso de terminación de inquilinato de 90 días (hay excepciones).
- Si usted tiene un contrato de inquilinato de largo plazo, es posible que pueda quedarse hasta que se expire su contrato.

Un agente del banco me está presionando para que desaloje. ¿Qué debo hacer?

- Si alguien lo está presionando para que se mude pero no le ha dado una notificación escrita, usted no tiene que hacer nada.
- No está bajo ninguna obligación de aceptar una oferta de relocalización. Busque consejo antes de firmar cualquier acuerdo.
- Pídale al agente del nuevo dueño que ponga toda comunicación sobre su inquilinato por escrito.

¿Qué pasa si el nuevo dueño de casa me da un aviso para que me mude en menos que 90 días?

- Si la nota es inválida, busque ayuda para discutir sus opciones. Probablemente va querer hacer una de las siguientes cosas:
 - Mande una carta por correo certificado (mantenga una copia), avisándole al nuevo dueño que el aviso es defectuoso y demandando que lo retire; o
 - Ignore el aviso inválido. Si el nuevo dueño trata de hacer cumplir el aviso en la corte a través de un desalojo, usted puede defenderse argumentando la invalidez. Un aviso inválido no puede ser usado para terminar su inquilinato.

¿Qué hay que hacer con la renta después de la ejecución hipotecaria?

- Pare de pagar renta al anterior propietario. El dueño anterior ya no tiene derecho de cobrarle renta.
- El nuevo dueño debe darle un aviso explicándole cómo pagar la renta. Hasta que usted reciba este aviso, guarde la renta. Así la tiene disponible por si acaso se la piden. A veces, los bancos no aceptan renta después de una ejecución de hipoteca.
- Si el nuevo dueño le pide que pague la renta y usted no lo hace, el nuevo dueño puede darle un aviso de 3 días para desocupar. Si usted no paga la renta dentro de esos 3 días y no se va de la casa, el dueño puede presentar una demanda de desalojo en contra de usted en la corte.

¿Qué pasa si usted tiene un contrato de renta de largo plazo que todavía no se vence?

- En la mayoría de los casos, el nuevo dueño no lo puede desalojar hasta que expire su contrato. Una excepción es si el nuevo dueño planea usar la casa como su hogar principal. Si eso es el caso, el dueño todavía le debe darle un aviso de 90 días.

¿Qué pasa si el nuevo dueño presenta una demanda de desalojo en la corte en contra de mí?

- Consiga ayuda inmediatamente. Usted debe responder rápidamente.
- Puede ser que tenga una defensa si el nuevo dueño no siguió el proceso requerido por la ley estatal o federal.

¿Qué pasa si soy un inquilino con asistencia del programa de Sección 8?

- Tiene los mismos derechos explicados anteriormente. Usted tiene el derecho de recibir un aviso de 90 días o de quedarse en su casa hasta que expire su contrato de largo plazo (hay algunas excepciones).
- Puede tener algunas protecciones adicionales.
- Puede llamar a su consejero de Sección 8 y recibir ayuda inmediatamente.

¿Qué pasa si vivo en una ciudad con una ley local que protege a inquilinos?

- Puede ser que usted esté protegido contra el desalojo después de una ejecución hipotecaria. Llame a nuestro número gratuito para averiguar si su ciudad tiene tales protecciones.

Para más información, llame a Tenants Together. **Nuestro servicio de asesoría es gratis. Por favor llame al 888-495-8020.** Si usted necesita asistencia legal, contacte a su oficina de asistencia legal local.