



LEGAL AID SOCIETY
PURSUING JUSTICE. RESTORING HOPE.

Inquilinos y Embargo Hipotecario: Preguntas y Respuestas Sobre los Derechos de Inquilinos en Louisville

La misión de la Sociedad de Ayuda Legal es luchar por justicia para las personas que viven en pobreza.

Este folleto provee información general acerca de inquilinos y el embargo hipotecario. No tiene como intención resolver problemas legales individuales, y no puede sustituir asesoramiento legal competente. Para asesoramiento legal sobre su situación, consulte a un abogado o contacte a la Sociedad de Ayuda Legal al (502) 584-1254.

Introducción

El propietario de su casa o departamento está siendo demandado por no pagar la hipoteca? El lugar que renta está en proceso de embargo hipotecario? No tiene que mudarse inmediatamente- usted tiene derechos. Si vive en Louisville, en la mayoría de los casos usted tiene la facultad de quedarse en su casa por un lapso de al menos seis meses desde el momento en el que es presentada una demanda de embargo hipotecario contra el propietario.

Este folleto proporciona información acerca de los derechos de inquilinos viviendo en departamentos o casas en proceso de embargo hipotecario. Esta dividido en cuatro partes:

- **Parte I. Lo Básico del Embargo Hipotecario (Página 3)** - Esta parte explica lo que significa el embargo hipotecario, y como funciona en Louisville.
- **Parte II. El Derecho de Inquilinos a Quedarse (Página 6)**- Esta parte explica la nueva ley federal, "Protecting Tenants at Foreclosure Act" (Acto de Protección a Inquilinos durante el Embargo Hipotecario), la cual otorga a inquilinos el derecho de quedarse en sus casas por cierto tiempo después del embargo hipotecario.
- **Parte III. Protegiendo el Derecho a Quedarse (Página 13)**- Esta sección indica cómo usted puede obtener la información necesaria sobre el proceso legal de la demanda para proteger sus derechos, como tratar con el nuevo dueño y los riesgos a evadir.
- **Parte IV. Renta, Reparaciones y Servicios Públicos (Página 16)** – Esta parte señala quién tiene derecho a cobrar renta y quien es legalmente responsable por el reparamiento, el mantenimiento y los servicios públicos.

I. Lo Básico del Embargo Hipotecario

Pregunta: ¿El lugar que rento está en proceso de embargo hipotecario. Esto quiere decir que tengo que mudarme inmediatamente?

Respuesta: No, usted tiene derechos establecidos por la ley de Kentucky y bajo el Acto Federal de Protección a Inquilinos durante el Embargo Hipotecario. Estos derechos se detallan en la siguiente parte, Parte II.

Pregunta: ¿Qué es exactamente el “embargo hipotecario”?

Respuesta: El embargo hipotecario es lo que ocurre cuando alguien pide un préstamo, pone como aval bienes raíces, y no cumple con los pagos requeridos. El dueño del préstamo-usualmente un banco-puede entonces hacer que la propiedad se le quite al dueño y sea vendida para pagar el préstamo.

Pregunta: ¿Cómo funciona en Louisville el embargo hipotecario?

Respuesta: Kentucky es un Estado donde el embargo hipotecario es de tipo “judicial.” Esto quiere decir que el banco (u otro titular del préstamo) debe demandar legalmente al dueño de la propiedad antes de que pueda ser embargada y vendida para pagar el préstamo. Para las propiedades en Louisville, la demanda se presenta en la Corte de Circuito de Jefferson.

Pregunta: ¿Cuánto tiempo toma un embargo hipotecario?

Respuesta: El proceso requiere varios pasos legales desde el momento en que la demanda es presentada hasta que la propiedad es vendida y el derecho a la propiedad pasa legalmente al nuevo dueño. Primero, el dueño de la propiedad puede tener una defensa valida, en éste caso la demanda será desechada y el embargo será detenido. Aunque no haya defensa, el caso debe seguir los siguientes pasos básicos:

- El banco debe probar su caso.
- El juez debe emitir ordenes a favor del banco y permitiendo la venta de la propiedad en una subasta llevada a cabo por el Comisionado, un oficial de la corte.
- La venta debe ser anunciada.
- La subasta debe ser llevada a cabo, y la propiedad vendida
- El Comisionado debe presentar un reporte de la venta al juez encargado del caso.
- El juez debe “confirmar” o aprobar, la venta.
- El comprador (el nuevo dueño) puede pedirle a la corte que otorgue escrituras. Una vez que las escrituras sean otorgadas, título legal de la propiedad pasa al comprador, quien entonces se convierte en el nuevo dueño.

En Louisville, desde Junio del 2010, un caso simple estaba tomando seis meses desde la presentación de la demanda de embargo hipotecario hasta el momento en que las escrituras fueron otorgadas al comprador, quien se convirtió en el nuevo dueño.

Pregunta: ¿Cómo saber si mi casa está en proceso de embargo hipotecario?

Respuesta: La demanda de embargo hipotecario comienza cuando el banco (u otro dueño del préstamo) presenta un documento llamado “Denuncia” en la Corte de Circuito. Ordinariamente el abogado del banco manda/entrega una copia al inquilino de la propiedad, usualmente dirigido al “Ocupante Desconocido” (Unknown Occupant) o “Inquilino Desconocido” (Unknown Tenant). La Denuncia, usualmente, también

nombrará al “Ocupante Desconocido” o “Inquilino Desconocido” como acusado en la demanda.

La Denuncia tendrá un número de caso, el cual le ayudará a seguir el progreso del embargo hipotecario en la Corte de Circuito. Usted debería utilizar este número de caso y la otra información contenida en la Demanda para presentar un Aviso de Comparecencia en el caso. Vea la 1era pregunta en la Sección III, para más información sobre los avisos de comparecencia.

Atención, puede ser que los abogados de los bancos no sigan el procedimiento correcto y no le envíen una copia de la demanda al inquilino-así que puede que usted no descubra el embargo hasta que el trámite esté más avanzado.

II. El Derecho de Inquilinos a Quedarse

Pregunta: ¿El propietario puede desalojarme solamente porque una demanda de embargo hipotecario ha sido presentada?

Respuesta: No.

Pregunta: ¿Puedo ser desalojado mientras que la demanda está siendo procesada en la corte?

Respuesta: Usted preserva los mismos derechos legales bajo la ley de Propietario-Inquilino en Kentucky, por lo que durante el tiempo en el que la demanda de embargo hipotecario está siendo procesada por la corte, usted no puede ser desalojado por ese motivo. Aunque, puede ser desalojado si no paga renta o viola el contrato, o si su contrato termina antes de que el juicio de embargo hipotecario se finalice o si usted tiene un contrato mensual.

Sin embargo, el propietario todavía debe seguir todos los procedimientos legales y requerimientos que ordinariamente aplican al desalojo. Para conservar sus derechos usted debe de seguir pagando renta al propietario actual a menos que el banco o agencia hipotecaria lo notifiquen de lo contrario.

Pregunta: ¿Puedo ser desalojado cuando el embargo hipotecario haya sido finalizado y un nuevo dueño sea designado?

Respuesta: No en menos de 90 días. Sus derechos de permanencia cambian una vez que haya una venta de embargo hipotecario ordenada por la corte y que la corte le entregue

escrituras al comprador. En éste momento, el Acto federal de Protección a Inquilinos durante el Embargo Hipotecario del 2009 o “PTFA” toma efecto.

De manera concreta, el PTFA le da derecho a quedarse en su casa por lo menos 90 días después de que la corte haya emitido las escrituras otorgando título legal al comprador o hasta que su contrato termine, si tiene una vigencia mayor. Por favor continúe leyendo para más detalles importantes, incluyendo algunas excepciones, que son discutidas en la siguiente sección.

Aviso Importante: El Congreso autorizó el PTFA como una medida provisional. A menos que el Congreso tome alguna otra acción, la vigencia del PTFA y su protección a inquilinos concluye el 31 de diciembre del 2014.

Pregunta: ¿Qué derechos otorga el PTFA a inquilinos?

Respuesta: Bajo el PTFA, cualquier inquilino “bona fide” tiene derecho a quedarse por lo menos 90 días después de que la corte haya emitido escrituras dándole al nuevo dueño título legal de la propiedad. Esto resulta porque el PTFA requiere que en el embargo hipotecario el comprador le de a todos los inquilinos “bona fide” – tengan o no un contrato escrito- al menos 90 días de aviso previos a la fecha para la cual el nuevo dueño quiere que el inquilino desocupe la propiedad.

Respuesta: Adicionalmente, un inquilino “bona fide” con un contrato “bona fide” tiene derecho a quedarse hasta que el contrato termine, aun si es por más de 90 días. La única excepción es si el nuevo dueño vende la propiedad a alguien que va utilizar la vivienda come su residencia primaria. Sin embargo, el inquilino tiene derecho a ser notificado al menos 90 días previos a la fecha en la que tiene que desocupar la vivienda.

Pregunta: ¿Qué hace a un inquilino o a un contrato ser “bona fide” bajo el PTFA?

Respuesta: Bajo el PTFA, un inquilino o un contrato es “bona fide” solo si todas las tres condiciones siguientes son satisfechas:

- El inquilino no es la persona que no ha pagado el préstamo hipotecario, o el hijo(a), esposo(a) o padre de la persona que no ha pagado.
- El contrato o alquiler se llevó acabo en una transacción formal. Esto significa, por ejemplo, no “acuerdos de índole personal/sentimental”
- La renta no es considerablemente menos que la renta a precio justo comercial por la propiedad, a menos que la renta sea subvencionada o reducida bajo un programa federal, estatal o local.

Pregunta: ¿El PTFA aplica a todos los inquilinos?

Respuesta: El requerimiento de aviso de 90 días aplica a cualquier inquilino quien era “bona fide” antes de que la corte emitiera escrituras dándole al nuevo dueño título legal de la propiedad. El requerimiento aplica sin importar si el inquilino tiene un contrato escrito o no.

El requerimiento para que inquilinos “bona fide” tengan derecho a quedarse hasta el fin de su contrato aplica sólo si el contrato también es “bona fide” y si fue firmado antes de la fecha en la que el título es trasferido del deudor (defaulting landlord) al nuevo dueño.

Pregunta: ¿Cómo es que el PTFA protege a inquilinos con vales Sección 8?

Respuesta: El PTFA protege a inquilinos de Sección 8 de tres maneras:

- Inquilinos con Sección 8 tienen los mismos derechos bajo el PTFA que cualquier otro inquilino.
- El deseo de un nuevo dueño de tener la propiedad vacante antes de tratar de venderla no es considerado como “buena causa” bajo la ley federal que permite el desalojo de inquilinos con Sección 8 por “buena causa.”
- Después del embargo, el nuevo dueño tiene que respetar el contrato de Asistencia de Pago para Vivienda (Housing Assistance Payment) hecho entre la Autoridad de Vivienda de Metro Louisville (Louisville Metro Housing Authority) y el dueño anterior.

Sin embargo, si el comprador de la propiedad embargada quiere utilizar la propiedad como su residencia principal, el/ella puede terminar el contrato con un aviso previo de 90 días al inquilino de Sección 8.

Pregunta: ¿El PTFA requiere que el inquilino se mude automáticamente cuando el contrato termine, o cuando hayan transcurrido 90 días desde que el título legal fue transferido al nuevo dueño?

Respuesta: No. Es la decisión del nuevo dueño si quiere que el inquilino desocupe la propiedad y darle un aviso de advertencia de por lo menos 90 días.

Pregunta: ¿Cuál es el tiempo mínimo que el PTFA señala antes de que el nuevo dueño pueda dar un aviso de desalojo de 90 días?

Respuesta: Después del embargo, el nuevo dueño no puede emitir un aviso de desalojo de 90 días hasta que la Corte le de título legal. La Corte hace esto emitiendo un documento llamado "Escrituras del Comisionado" (Comissioner's Deed).

También es importante recordar que un inquilino bona fide con un contrato bona fide tiene derecho a quedarse hasta el final del contrato, aún si éste periodo es mayor a 90 días. Por lo tanto, si hay un contrato con más de 90 días restantes después del embargo, el nuevo dueño no puede establecer una fecha para mudarse antes del final del contrato.

Pregunta: ¿Con cuánto tiempo puede contar un inquilino en Louisville para quedarse una vez que la demanda de embargo hipotecario ha sido presentada?

Respuesta: Como se ha explicado anteriormente, el PTFA toma efecto solamente después de que la Corte emita las "Escrituras del Comisionado" (Comissioner's Deed) al nuevo dueño. Antes que esto pueda pasar, el banco tiene que presentar una demanda en contra del propietario deudor (defaulting landlord); el banco tiene que probar su caso; la Corte tiene que emitir una orden permitiendo que el Comisionado venda la propiedad en una subasta, la subasta tiene que ser publicada, la venta llevada a cabo; el Comisionado tiene que presentar a la Corte un reporte de la venta; y la Corte debe confirmar, o aprobar, la venta. Solamente entonces, el Comisionado puede emitirle escrituras al nuevo dueño. En Louisville, a partir de Junio del 2010 ésta cadena de eventos toma aproximadamente seis (6) meses.

Pregunta: ¿Puede un inquilino quedarse más tiempo del periodo de tiempo señalado por el PTFA?

Respuesta: Sí. El margen de tiempo señalado en le PTFA es solamente el margen mínimo legal. Los inquilinos siempre pueden tratar de llegar a un acuerdo con el nuevo dueño para quedarse.

Adicionalmente, si cualquier tipo de subvención federal o estatal está involucrada, cualquier requerimiento legal con respecto al programa específico todavía aplicaría. Finalmente, si los hechos de una situación en particular son tales que la ley de Kentucky le permite al inquilino quedarse más tiempo, la ley de Kentucky todavía aplicaría.

Pregunta: ¿Qué pasa si el inquilino no se muda al final del periodo señalado por el PTFA o al final del periodo señalado en el aviso?

Respuesta: Es ilegal que el dueño deje al inquilino afuera (cambie la cerradura), o ponga los bienes del inquilino en la calle. Más bien, el dueño debe seguir el procedimiento usual de desalojo presentando una demanda de desalojo en la Corte de Distrito, con un aviso al inquilino. Después de que el inquilino haya tenido la oportunidad de comparecer ante la corte, el juez puede firmar una orden de desalojo. El dueño puede obtener una orden de posesión (writ of possession) de la Corte de Distrito y tramitar con el Departamento del Alguacil (Sheriff's Department) para sustraer las pertenencias del inquilino de la propiedad si el inquilino no la ha desocupado para cierta fecha.

La Corte de Distrito, que es la corte para desalojos en Kentucky, es diferente de la Corte de Circuito, donde el embargo se lleva a cabo. Es posible que algunos dueños intenten conseguir una orden de posesión de la Corte de Circuito, esquivando el procedimiento de desalojo usual y sus protecciones para los inquilinos.

Pregunta: ¿Qué pasa cuando el propietario vende la propiedad después de haber sido demandado, pero antes de la venta de embargo hipotecario?

Respuesta: Si el propietario encuentra un comprador y vende la propiedad antes de que se lleve a cabo una venta de embargo hipotecario ordenada por la corte, el comprador debe respetar el contrato de renta. Aunque usted no tenga un contrato escrito, el comprador todavía debe cumplir con todas las leyes de Kentucky que ordinariamente aplican a las relaciones entre propietarios e inquilinos.

III. Protegiendo el Derecho a Quedarse

Pregunta: ¿Cómo puedo mantenerme informado sobre la situación del caso de embargo hipotecario de mi arrendador (landlord)?

Respuesta: Cuando descubra que la demanda de embargo hipotecario ha sido presentada en la corte, debe inmediatamente presentar un Aviso de Comparecencia (Notice of Appearance) en la Corte de Circuito y mandar una copia al abogado del banco que está embargando. Después de esto, el abogado del banco debe de mandarle copias de cualquier documento presentado en la corte y el Comisionado debe mandarle copias de cualquier aviso, orden, o documentos emitidos.

El Aviso de Comparecencia debe establecer que usted es un inquilino en una propiedad que está siendo embargada, y que tiene la intención de afirmar sus derechos bajo el Acto de Protección a Inquilinos durante el Embargo Hipotecario. Al final de este folleto hay un ejemplo/modelo de un Aviso de Comparecencia que usted puede crear para éste tipo de caso.

Pregunta: ¿Cómo puedo saber cuándo se efectuará la venta de embargo hipotecario?

Respuesta: La venta será llevada a cabo por el Comisionado. Si usted presentó un Aviso de Comparecencia, usted debe de recibir copias de la moción que los abogados del banco presentaron pidiendo una fecha de venta, el aviso de cuando se efectuará la venta, el reporte del Comisionado a la corte después de la venta, y la moción del nuevo dueño para obtener escrituras. Adicionalmente recibirá un aviso de que la propiedad va ser vendida en una subasta, con la fecha, y esto también será publicado en el edificio antes de que la venta se lleve a cabo.

Usted también puede utilizar el sitio web del Comisionado para buscar la fecha de venta que ha sido fijada y, si la venta ya se llevó acabo se indicará quien compró la propiedad. El sitio web es www.jcomm.org.

Pregunta: ¿Cómo puedo encontrar al nuevo dueño después de la venta de embargo hipotecario?

Respuesta: Bajo la ley de Kentucky, un nuevo propietario en Louisville debe darle a usted los nombres y direcciones del nuevo dueño y de la persona que administrará la propiedad. Sin embargo, esto no siempre ocurre en el embargo hipotecario, o no ocurre inmediatamente. Si usted tiene el número de caso de embargo hipotecario, usted puede encontrar quien compró la propiedad visitando el sitio web del Comisionado, www.jcomm.org.

Pregunta: ¿Debería contactar al nuevo dueño?

Respuesta: En algunos casos el nuevo dueño o sus agentes pueden no saber (o no importarles) que la propiedad está siendo ocupada por un inquilino. Si usted quiere quedarse, sería prudente contactar al nuevo dueño, explicarle que usted está viviendo ahí, que usted tiene un contrato (si éste es el caso), y que quiere quedarse.

Pregunta: ¿Y si el nuevo dueño quiere que me vaya antes de que el tiempo fijado por el PTFA expire?

Respuesta: Siempre que usted esté al día en el pago de renta y no haya violado su contrato, es ilegal que el nuevo dueño lo obligue a irse durante el tiempo que el PTFA le da derecho a quedarse.

Pregunta: ¿Y si el dueño me ofrece dinero a cambio de mudarme antes?

Respuesta: Asegúrese que todo tipo de “pago por marcharse” en realidad sea un buen acuerdo para usted. Asegúrese, por ejemplo, que tenga un lugar a precio accesible, seguro y estable a donde mudarse, que sus gastos de mudanza estén pagados; y que la cantidad ofrecida sea suficiente para pagar el depósito de seguridad y el primer y último mes de renta en el nuevo lugar, o de lo contrario compensarlo por la molestia.

Pregunta: ¿Qué debo hacer si mis derechos bajo el PTFA están siendo violados, o si recibo avisos del nuevo dueño que no entiendo?

Respuesta: Contacte a la Sociedad de Ayuda Legal al 584-1254.

IV. Renta, Reparaciones y Servicios Públicos

Pregunta: ¿El inquilino debe todavía pagar renta si una demanda de embargo hipotecaria ha sido presentada?

Respuesta: Sí. El propietario continúa siendo el dueño y tiene derecho a cobrar renta hasta que el caso de embargo hipotecario termine y el título legal sea transferido al nuevo dueño después de la venta ordenada por la corte. Esto ocurre cuando la Corte emite las “Escrituras del Comisionado” (Commissioner’s Deed) al nuevo dueño. (Vea sección anterior). Una vez que el título es transferido, la renta se le debe al nuevo dueño.

Pregunta: ¿Quién es responsable por las reparaciones y mantenimiento una vez que la demanda de embargo hipotecario ha sido presentada?

Respuesta: El propietario continúa siendo legalmente responsable hasta que el caso de embargo hipotecario termine y el título legal sea transferido al nuevo dueño. Una vez que el título se transfiera, el nuevo dueño es responsable.

Puede ser difícil o imposible lograr que un propietario en embargo hipotecario haga reparaciones o mantenga el edificio. Los nuevos dueños después del embargo-usualmente un banco distante-pueden también violar sus obligaciones legales. Inquilinos, vecinos o grupos comunitarios preocupados por la condición de la propiedad que está en embargo hipotecario o que ya ha sido embargada pueden llamar al 311, y reportar la propiedad al Departamento de Inspecciones, Permisos y Licencias de la Área Metropolitana de Louisville (Louisville Metro Department of Inspections o IPL). IPL puede inspeccionar la propiedad, citar al dueño culpable y recurrir a otras instancias para hacer cumplir el código de vivienda.

Adicionalmente, inquilinos pueden consultar con un abogado para ver si la opción “repara y deduce” algunas veces permitida bajo el Acto Uniforme Residencial Propietario Inquilino (Uniform Residential Landlord Tenant Act) puede ser una solución, y si ése es el caso, como utilizarla legalmente. Inquilinos con Sección 8 deben reportar estos problemas con su trabajador(a) de caso en la Autoridad de Viviendas de la Área Metropolitana de Louisville (Louisville Metro Housing Authority).

Pregunta: ¿Después del embargo hipotecario, puede el nuevo dueño cortar o dejar de pagar los servicios públicos?

Respuesta: Cuando el título sea transferido, el nuevo dueño asume la misma responsabilidad por los servicios públicos que el antiguo propietario tenía bajo el contrato. Adicionalmente, si el nuevo dueño/ propietario intencionalmente reduce o interrumpe su calefacción, corriente de agua, agua caliente, electricidad o gas, usted puede entablar una demanda legal por daños y otros remedios. Si esto ocurre, consulte a un abogado.

APENDICE

Cómo Presentar Un Aviso de Comparecencia

Como se ha explicado anteriormente en la Parte III- Protegiendo el Derecho a Quedarse, presentar un aviso de comparecencia le ayudará a mantenerse informado sobre el caso de embargo hipotecario de su arrendador (landlord). También alertará a la Corte que usted planea ejercer sus derechos. El Aviso de Comparecencia necesita ser presentado con el personal administrativo (clerk) de la Corte de Circuito y enviado por correo al abogado del banco que ha presentado la demanda de embargo hipotecario.

En las siguientes páginas de este folleto usted puede encontrar (1) una forma de dos páginas que puede utilizar para crear un Aviso de Comparecencia y (2) un ejemplo de la forma con instrucciones para llenarla. El ejemplo aparece primero.

Usted debe llenar ambas páginas de la forma- la página que se titula "Notice of Pro Se Appearance" y la que dice "Certificate of Service For Notice of Pro Se Appearance." Presente las originales a la corte y envíe una copia por correo al abogado del banco. Guarde una copia para usted.

En Louisville/ Condado de Jefferson, presente sus formas aquí:

Oficina de Personal Administrativo de la Corte de Circuito de Jefferson (Civil)

Palacio de Justicia

700 West Jefferson Street, 3er Piso, Sala 309

Louisville, KY 40202

La misma dirección en inglés:

Office of Jefferson Circuit Court Clerk (Civil)

Hall of Justice

700 West Jefferson Street, 3rd Floor, Room 309

Louisville, KY 40202