

## Lo que Usted Debe Saber Acerca de Inquilinos y Ejecución Hipotecarios

Cuando el propietario de su vivienda se atrasa en su pago de hipoteca, el banco puede quitarle la vivienda y venderla. Este proceso se llama ejecución hipotecaria (en inglés "foreclosure"). Si usted está rentando una vivienda que ha entrado en ejecución hipotecaria, debe saber lo siguiente.

### ¿Qué avisos debo recibir?

#### Aviso de Venta (Antes de la Ejecución Hipotecario)

Su propietario no está obligado de avisarle que la propiedad esta en ejecución hipotecaria, aunque, antes de vender la propiedad un aviso titulado "Notificación de Venta", que decir lo siguiente, debe estar fijado en la propiedad y mandado una copia en Inglés (o en Español, Chínese, Tagalog, Vietnamesa, o Corean), por correo, en un sobre, al nombre "Residente de la propiedad sujeta a venta por ejecución hipotecaria":

"El proceso de ejecución hipotecaria ha empezado en esta propiedad, esto pudiera afectar su derecho a continuar su residencia. Veinte días o más después de la fecha de este aviso, esta propiedad podrá ser vendida por ejecución hipotecaria. Si usted está rentando esta propiedad, el nuevo propietario tendrá la opción para ofrecerle un contrato de arrendamiento o da usted un aviso de evicción no menos de 90 días. **Es posible que tiene el derecho de quedarse en su hogar por más de 90 días. Si usted tiene un contrato de duración determinada, el nuevo propietario debe cumplir con el contrato de arrendamiento a menos que el nuevo propietario va a ocupar la propiedad como su residencia principal o en otras circunstancias limitadas. Además, en algunos casos y en algunas ciudades con una ley de "justa causa para el desalojo", es posible que no tenga que moverse. Todos los derechos y obligaciones bajo el contrato de arrendamiento, incluyendo su obligación de pagar el alquiler, continuarán después de la venta de ejecución hipotecaria.** Es posible que desee ponerse en contacto con un abogado o con la oficina local de ayuda legal o agencia de asesoría de vivienda para discutir cuáles derechos usted tiene." Código Civil Sección 2924.8 **Énfasis agregado.** (Operativo del 26 de Abril, 2013, hasta el 31 de Diciembre, 2019)

#### Aviso de Desalojo (Después del Ejecución Hipotecaria)

Si usted es inquilino o subinquilino y el nuevo propietario quiere que se mude de la propiedad, ellos tienen que darle un aviso de 90 días por escrito. Código de Procedimientos Civiles Sección 1161b, operativo del 8 de Julio, 2008, hasta el 21 de Diciembre, 2019. Si usted tiene un contrato de duración determinada, **que existe antes de la ejecución de la venta del juicio hipotecario**, su arrendamiento continuará hasta la expiración del contrato. *Ibid.* Si ha vivido en la ciudad de San Diego y has ocupado la propiedad por más de dos (2) años el aviso también debe declarar una razón buena por su desalojo. Código Municipal de San Diego, Capítulo 9, Artículo 8, División 7, Secciones 98.0701-98.0760. Vea: <http://docs.sandiego.gov/municode/MuniCodeChapter09/Ch09Art08Division07.pdf>.

El aviso debe ser entregado por una de tres maneras: personalmente, a otra persona responsable en su unidad y por correo, o pegándola en su puerta y por correo. Si usted no se muda dentro de 90 días, el nuevo propietario tendrá que presentar un caso legal de desalojo para desocuparle legalmente.

### ¿El nuevo propietario puede obligarme a mover?

Es ilegal que el propietario lo fuerce a mudarse al cortar sus servicios del agua, eléctricos o de gas, sacar sus cosas de su unidad o cambie las cerraduras de la puerta. Si sucede esto, llama el Departamento de Policía a su número para casos que no son emergencias y pida asistencia en "mantener la paz". En la ciudad de San Diego el número es (619) 531-2000.

### ¿Mis servicios pueden ser apagados por las compañías que los proveen?

Si el propietario se ha atrasado en su pago hipoteca, es posible que no haya pagado los servicios tampoco. Si los servicios (gas, electricidad, o agua) están a nombre del propietario y han dejado de pagar a tiempo, antes de cortarlo las compañías tendrán que darle un aviso por escrito y permitir que transfiera responsabilidad para pagos futuros a su nombre, con tal que cumpla con los requisitos para hacerlo. Código de Servicios Públicos Secciones 777(a), 777.1(a), 10009(a), y 10009.1(a). Si su vivienda tiene su propio medidor es requerido que le den un aviso de diez (10) días. Código de Servicios Públicos Secciones 777(a) y 10009(a). Si su complejo tiene un medidor en común es requerido que le den un aviso de quince (15) días. Código de Servicios Públicos Secciones 777.1(a) y 10009.1(a). Las compañías de servicios no lo pueden obligar a pagar lo que debe el propietario como requisito para transferir los servicios a su nombre.

Si la ciudad certifica que el apago de los servicios creará un peligro o problema de salud, el proveedor del servicio no podrá apagar el servicio aunque usted no sea elegible para transferir los servicios a su nombre. Código de Servicios Públicos Secciones 777.1 (e)(5) y 10009.1 (e)(5). Llame su oficina de Códigos para una inspección. Para pedir una inspección de su vivienda al Departamento Para el Cumplimiento de Códigos de San Diego llame (619) 236- 5500.

### **¿A quién le pago renta?**

Hasta que se venda la propiedad, se debe pagar su renta al propietario, al menos que tenga el derecho de detener la renta por causa de problemas graves en la vivienda que afectan su salud o seguridad que el propietario ha negado reparar o porque está ejerciendo su derecho a “reparar y deducir” (de la renta). Si su unidad estaba en ejecución hipotecaria en el momento que empezaste el alquiler la propiedad, se puede retener un mes de alquiler si el propietario no le informamos de la ejecución hipotecaria. Código Civil Sección 2924.85(c) (efectivo hasta 12/31/2017). Después de la casa se vende, usted no debe alquilar futuro a su propietario.

Si usted tiene un contrato de duración determinada que se extiende más de la fecha de la venta judicial efectiva, debe pagar la renta al nuevo propietario. Antes de pagar alquiler, pida una copia registrada del hecho del administrador de modo que usted pueda confirmar que el alquiler exigente de la persona es el nuevo propietario. Fije su alquiler a un lado de modo que usted pueda estar listo para pagarlo al nuevo propietario cuando su identidad se ha confirmado. Si el nuevo propietario se compromete a seguir alquilando la unidad a usted y acepta la renta de usted, tiene que darle una copia de cualquier acuerdo o contrato por escrito y una declaración escrita indicando cuándo, cómo y dónde pagar el alquiler, dentro de los 15 días siguientes al acuerdo. Código Civil, Sección 1962 (c). **Sección 8-** Hay reglas especiales si reciban Sección 8. Comuníquese con su trabajador de vivienda para avisarle que su propiedad ha entrado en ejecución hipotecaria y para discutir su acuerdo.

Si usted tiene un contrato de mes a mes, el nuevo propietario puede aceptar alquiler de usted, y hace la creación de una nueva relación entre propietarios e inquilinos.

### **¡Ojo! No sea víctima de estafas.**

Durante el proceso de la ejecución hipotecaria o después de la venta de la propiedad, alguien, con la excepción del propietario, podrá intentar a coleccionar su renta. Después de usted reciba el “Aviso de la Venta”, no le pague a nadie al menos que ellos puedan comprobarle que son los propietarios. El título de la propiedad identificará al nuevo propietario. Unos días después de la venta, podrá ver o conseguir una copia de este documento al visitar la Oficina del Asesor y Registrador del Condado de San Diego a 1600 Pacific Highway, Cuarto 103, San Diego, CA 92101.

### **¿Qué pasará con mi depósito?**

El propietario tiene que devolver su depósito o darle un aviso que él se ha transferido su depósito al nuevo propietario, y alistar y documentar todas las deducciones. Código Civil Sección 1950.5(h). Si no toma estos pasos, ambos propietarios son responsables por su depósito. Código Civil Sección 1950.5(j).

### **¿Qué significa “dinero en efectivo para las llaves”?**

En la mayoría de los casos, el banco o prestamista se convierte en el nuevo propietario después de una ejecución hipotecaria. Pueden ofrecerle dinero para mudarse más pronto que el mínimo de 90 días. Esto se refiere a “dinero en efectivo para las llaves.” Antes de que acepte una oferta, investigue cuales van a ser sus costos de mudanza y su renta nueva, asegúrese que la persona que le ha hecho la oferta está autorizada para hacerlo, lo hace por escrito, con la fecha y su firma, y le da una copia del documento.

**Para más información visite:** <http://www.courts.ca.gov/1048.htm>

**Para obtener asistencia legal gratuita, contactar:**

Legal Aid Society of San Diego, 1-866-LEGAL AID (534-2524), [www.lassd.org](http://www.lassd.org)

Si usted no califica para la asistencia jurídica gratuita, puede comunicarse al:

Tenant Defenders, 619-573-9582, <http://tenantdefenders.com/>

Tenants Legal Center, (858) 571-7100, [www.tenantslegalcenter.com](http://www.tenantslegalcenter.com)

San Diego County Bar Association, LRIS, (800) 464-1529 o (619) 233-8585, [www.sdcbba.org](http://www.sdcbba.org)