

Derechos del Inquilino Cuando el Arrendador Ha Sido Embargado por Hipoteca

Este panfleto le explica sus derechos y obligaciones como un inquilino cuando su arrendador es embargado por hipoteca y un nuevo dueño compra la propiedad rentada en una venta de sheriff.

¿Qué es un embargo hipotecario?

Embargo hipotecario es el proceso legal que un banco utiliza para tomar posesión de una propiedad. El banco demanda al arrendador, obtiene una decisión de la corte que le permite vender la propiedad y usar el dinero de la venta para terminar de pagar la hipoteca. Este proceso usualmente toma varios meses.



Antes de que la Propiedad Haya Sido Vendida

¿Cómo sabré si mi arrendador tiene embargo hipotecario?

Usted puede recibir correo destinado a “John Doe, Inquilino” cuando el embargo hipotecario es presentado. Pero pueda que usted tampoco sepa nada sobre el embargo hipotecario hasta que el nuevo dueño le notifique que la propiedad ha sido vendida.

¿Todavía debo alquilar mientras el embargo hipotecario se lleva a cabo?

Sí. Nada cambia hasta después de que la propiedad ha sido vendida. Su arrendador es todavía responsable de mantener la propiedad, y usted es responsable de pagar renta. Y hasta que la propiedad haya sido vendida, el arrendador puede desalojarlo por falta de pago de alquiler.

Si el arrendador ha desaparecido, guarde su renta.



Después de que la Propiedad Ha Sido Vendida

¿Tengo que mudarme cuando el edificio es vendido en la venta de sheriff?

Quizás. Pero generalmente no de inmediato.

¿Qué tipo de aviso debo de recibir del nuevo propietario?

El nuevo dueño – que es usualmente un banco – debería de darle un aviso por escrito que le dice quién es el dueño y a donde mandar su renta.

¿Qué tan pronto tendré que mudarme?

Si el nuevo dueño quiere que se mude, el dueño debe de darle un aviso diciéndole que usted tendrá que mudarse no antes de 90 días de la fecha del aviso.

¿Cómo califico para un aviso de 90 días?

Usted debe de haber sido un inquilino “bona fide” (genuino), ya sea con un contrato o como un inquilino de mes a mes.

- Usted no puede ser el dueño anterior, un miembro de la familia del dueño, o alguien que está solamente allanando en la casa.
- Usted debe de haber estado pagando un alquiler razonable por el hogar – o su renta es subsidiada.
- Usted continuó pagando renta al dueño anterior hasta que la propiedad fue vendida.

Tengo un contrato de renta por escrito con el dueño anterior que no expirará en otros 6 meses.

¿Todavía tengo que mudarme en 90 días?

Probablemente no. Usted tiene el derecho de quedarse por lo menos 90 días o hasta que el contrato expire, el que sea más largo.

El nuevo dueño dice que compró la casa para vivir en ella. ¿Él/Ella todavía tiene que darme un aviso de 90 días?

Sí. Pero él/ella tiene el derecho de romper su contrato de renta y forzarle a mudarse con un aviso de 90 días.

Tengo cupones de Sección 8. ¿La venta de Sheriff cancela mi contrato de Sección 8?

No. El nuevo dueño debe de entrar en un contrato de Sección 8 con la autoridad de vivienda. Usted debería de llamar a su especialista de vivienda tan pronto como usted se entere de que la propiedad ha sido vendida.

El nuevo dueño ha ofrecido pagarme para que me mude antes de los 90 días. ¿Puedo hacer eso?

Sí, pero solo si usted quiere. Eso es entre usted y el dueño.

Entiendo que un banco compró la propiedad. ¿Cómo encuentro a la persona correcta en el banco para que se encargue de los problemas con la propiedad?

Eso puede ser difícil.

- Llame al banco y pregunte por el departamento de “preservación de la propiedad”.
- Busque el caso de embargo hipotecario en la página web de la Secretaría de Corte y llame al abogado que representó al banco.

Mi arrendador esta supuesto a pagar por servicios públicos. Las cuentas no han sido pagadas desde la venta de sheriff, y tengo avisos de desconexión. ¿Quién es responsable de pagar esas cuentas?

El nuevo dueño.

¿Qué puedo hacer si el nuevo dueño no paga las cuentas de servicios públicos?

- Si las cuentas son menos que su renta, pague las cuentas y deduzca ese pago de su renta.
- Si el gas o electricidad son de Duke, llame a Duke, explique que usted es un inquilino, y pregunte por el monto de la cuenta actual del arrendador.

- Si hay otros inquilinos en el edificio, usted puede mantener los servicios de Duke conectados al pagar la cuenta actual. Usted no tiene que pagar ningún cargo anterior, solo la cuenta el último mes de servicio.

El nuevo propietario no me ha dado un aviso de 90 días y está tratando de desalojarme.

¿Qué puedo hacer?

- Llame a Ayuda Legal – 513-241-9400
- Si usted no es elegible para Ayuda Legal, trate de obtener otro abogado.
- Si usted tiene que representarse solo en la corte de desalojo, asegúrese de decirle al juez que usted ha sido un inquilino de un edificio en embargo hipotecario. Usted debería llevar evidencia a la corte con usted. Esto incluye:
 - Recibos de renta u otra prueba que usted pagaba al dueño anterior ;
 - Contrato de la renta o acuerdo de renta (si tiene uno);
 - Cualquier aviso que recibió del nuevo dueño.

¿Cómo puedo averiguar si mi arrendador está en embargo hipotecario?

Si usted tiene acceso a internet, usted puede buscar a su arrendador en la página web de la Secretaría de Cortes de su Condado. Casa página web le permite buscar por casos de Causas Comunes por el nombre del propietario del hogar.

- **Condado de Hamilton:** www.courtclerk.org
- **Condado de Brown:** www.browncountyclerkofcourts.org
- **Condado de Butler:** www.butlercountyclerk.org
- **Condado de Clermont:** www.clermontclerk.org
- **Condado de Highland:** www.co.highland.oh.us
- **Condado de Clinton:** www.Clintoncountycourts.org
- **Condado de Warren** www.co.warren.oh.us/clerkofcourt