

INQUILINOS Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN MINNESOTA

CONTÁCTENOS

En todo el estado (con un enfoque en la comunidad Latina)

Centro Legal, Inc.
651-642-1890

Si usted vive en Minneapolis

Legal Aid Society
612-334-5970
Horas: L-V, 9:30 to 11:30 a.m.
y 1:30 a 3:30 p.m.

Si usted vive en Saint Paul

Southern Minnesota Regional
Legal Services
651-222-4731
Horas: L-V, 9 a.m. a medio día
y 1 a 3 p.m.

Si usted vive fuera de
Minneapolis/Saint Paul

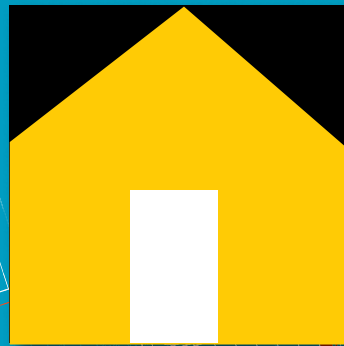
HOMELine
612-728-5767
o 1-866-866-3546

Este folleto ha sido producido por el Family Housing Fund. Para solicitar copias adicionales para su organización, llame al 612-375-9644 o visite www.fhfund.org.



INQUILINOS Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN MINNESOTA

Conozca su siguiente paso



Inquilinos: Ustedes tienen derechos.

Minnesota esta pasando por una crisis de ejecución hipotecaria con miles de casas en el proceso de embargo (foreclosure) en todo el estado. Muchos de los afectados por la crisis son los inquilinos de aquellas casas cuyos dueños están en proceso de la ejecución hipotecaria. Como inquilino, es difícil saber su siguiente paso a dar—legalmente y físicamente.

Conozca y ejerza sus derechos.

Hay agencias sin fines de lucro que han establecido líneas de ayuda por todo el estado para asistir a aquellos inquilinos que están perdiendo sus hogares debido a la crisis hipotecaria. Abogados y consejeros con experiencia están disponibles para contestar sus preguntas y ayudarle a tomar el siguiente paso correctamente.



Podemos ayudarle a ejercer sus derechos.

En algunas comunidades, casi la mitad de los que han sido afectados por la crisis hipotecaria han sido los inquilinos.



Preguntas y respuestas para los que alquilan en Minnesota y están siendo afectados por la ejecución hipotecaria.

¿Qué es la ejecución hipotecaria (foreclosure)? (No poder pagar las mensualidades).

También conocido como el “Proceso de Embargo,” La ejecución hipotecaria (Foreclosure) ocurre cuando el dueño de una propiedad deja de pagar las cuotas mensuales. El que hizo el préstamo, normalmente un banco o un prestamista, pero puede ser también una asociación de vecinos, pide al sheriff del condado que intervenga para cambiar el título de la propiedad para que el banco o prestamista pueda tomar posesión de la misma. La notificación de la ejecución hipotecaria es entregada a los ocupantes de la vivienda y debe de incluir información sobre los derechos de los inquilinos.

¿Qué es una venta del alguacil (Sheriff's Sale)?

Cuando la ejecución hipotecaria es registrada, el Sheriff (el alguacil) del condado vende la propiedad. Usualmente, el que es dueño del préstamo, o sea el banco o el prestamista, compra la propiedad por el valor total del préstamo. Luego, el dueño del préstamo tratará de volver a vender la propiedad y recuperar sus pérdidas. El inquilino no tiene que desalojar la vivienda antes de la venta del Sheriff y, si el contrato de arrendamiento (lease) no vence antes, puede estar en la propiedad por lo menos seis meses después de dicha venta.

¿Cómo puedo saber si la propiedad está en el proceso de embargo?

En muchos casos, el dueño de la propiedad tiene que decirles a los inquilinos si la propiedad está en el proceso de ejecución hipotecaria antes de que alquilen la propiedad. Además, la oficina del alguacil debe tener información sobre todas las ejecuciones hipotecarias del condado.

¿Cuánto tiempo puedo estar en la propiedad?

En una ejecución hipotecaria típica, si el contrato de arrendamiento (lease) no vence antes, el inquilino puede permanecer en la propiedad por seis meses después de la venta del alguacil. Este tiempo es llamado el período de redención.

¿Quién recibirá mi pago de renta?

Durante el proceso de embargo y el periodo de redención, el inquilino tiene que continuar pagando la renta al dueño original. El dueño y el inquilino tienen que regirse por lo establecido en el contrato de arrendamiento (lease). Una vez finalizado el periodo de redención, el inquilino deberá pagar su mensualidad al nuevo dueño. Frecuentemente, el nuevo dueño preferirá que los inquilinos desalojen la vivienda y no aceptará la renta.

¿Cuántas notificaciones voy a recibir?

Al final del periodo de redención, muchos de los contratos existentes son cancelados. A partir del 1 de Agosto del 2008, los inquilinos a quienes les iniciaron o renovaron contratos después de la notificación de la ejecución hipotecaria tienen el derecho de recibir otra notificación que les otorgue dos meses más de residencia en la propiedad antes de tener que mudarse.

¿Qué pasa si mis servicios públicos son cortados (agua, luz, gas...)?

Si los servicios son cortados porque el dueño no los ha pagado, póngase en contacto con nosotros. Como inquilino, puede ser que usted vaya a la corte y nosotros podremos ayudarle con ese proceso.

El inquilino también puede contactar a la compañía de servicios para que éstos vuelvan a conectarse de nuevo. El inquilino tendrá que pagar lo que fue usado el mes anterior. De cualquier manera, la compañía tiene que continuar el servicio por lo menos durante treinta días. Además, es posible que el inquilino pueda poner la cuenta a su nombre en el futuro.

¿Como recupero mi depósito de seguridad?

Los inquilinos tienen el derecho de recibir su depósito de seguridad dentro de 21 días después de terminar su alquiler. Si la propiedad fue vendida, el dueño anterior tiene que devolver el depósito al inquilino o transferir el depósito al nuevo dueño.

Una nueva ley autoriza al inquilino a retener la renta del último mes durante el periodo de redención y hacer que el depósito la cubra.

No se demore. Llámenos para recibir ayuda y consejos gratuitos.

CONTÁCTENOS

**En todo el estado
(con un enfoque en la
comunidad Latina)**
Centro Legal, Inc.
651-642-1890

**Si usted vive en Saint Paul
Southern Minnesota
Regional
Legal Services**
651-222-4731
Horas: L-V, 9 a.m.
a medio día y 1 a 3 p.m.

**Si usted vive fuera de
Minneapolis/Saint Paul**
HOMELine
612-728-5767
o 1-866-866-3546

Si usted vive en Minneapolis
Legal Aid Society
612-334-5970
Horas: L-V, 9:30 to 11:30 a.m.
y 1:30 a 3:30 p.m.

Visite www.LawHelpMN.org
para más información
para inquilinos y el proceso
de embargo.



**¿Está el dueño/casero
de su apartamento en
el proceso de embargo?
Llámenos hoy.**