

# INQUILINOS Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN MINNESOTA

## CONTÁCTENOS

### En todo el estado

VLN/La Red de Abogados Voluntarios  
612-752-6677

Horas: L/M/J, 9 a.m. a 1 p.m.

### Si usted vive en Minneapolis

Legal Aid Society  
612-334-5970

Horas: L-V, 9:30 a 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

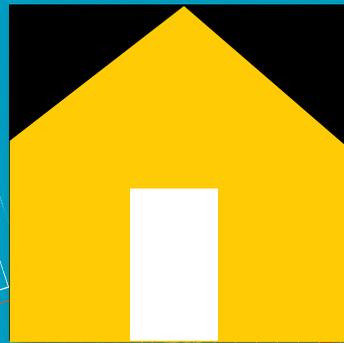
HOMELine  
612-728-5767  
o 1-866-866-3546

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](http://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 periodo 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 registrarse 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

VLN/  
La Red de Abogados Voluntarios  
612-752-6677  
Horas: L/M/J, 9 a.m. a 1 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

### Si usted vive en Minneapolis

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

Visite [www.LawHelpMN.org](http://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.**