

Después de una ejecución hipotecaria, nuevos dueños deben aceptar contratos de arrendamiento de Sección 8 y vales del programa de alquiler MRVP

Todos los nuevos dueños que compran una vivienda repositada, incluyendo los bancos, deben aceptar los contratos de arrendamiento de Sección 8 y vales del programa de alquiler MRVP. Si la vivienda está subsidiada y la hipoteca del edificio ha sido ejecutada, hable con el personal de la autoridad de vivienda o la oficina local de servicios legales para aprender más sobre sus opciones.

¿Qué pasa si la entidad que compra la vivienda repositada no es un banco?

Si una persona o inversor – no un banco – compra el edificio repositado, la Ley de Desalojo por Causa Justa no le protegerá. Sin embargo, todavía tiene derechos.

Después de la venta judicial, los nuevos dueños deben darle a los arrendatarios **al menos 90 días de aviso o hasta el final de su contrato** antes de entablar el proceso de desalojo en el tribunal.

Si el nuevo dueño no es un banco, no necesita causa justa para desalojarle. Sin embargo, usted todavía tiene el derecho a una audiencia judicial donde puede luchar contra el desalojo.

Más recursos

La Ley de Desalojo por Causa Justa es el Capítulo 186A de las *Massachusetts General Laws* (Leyes Generales de Massachusetts). Entró en vigor el 7 de agosto de 2010. El nombre oficial de la ley es *Tenant Protections in Foreclosed Properties* (Protección de arrendatarios de propiedades repositadas).

El texto de la ley en inglés se encuentra en: <http://www.malegislature.gov/Laws/SessionLaws/Acts/2010/Chapter258> (vea la Sección 6)

Para más información acerca de las leyes estatales y federales sobre los derechos que tienen los arrendatarios después de una ejecución hipotecaria, acuda a: www.masslegalhelp.org/spanish/housing/foreclosures y www.masslegalservices.org/housing?tid=543

Para más información sobre ejecuciones hipotecarias, vea: www.masslegalhelp.org/spanish/housing/evictions

Importante

El presente folleto solo ofrece un resumen de los derechos que tienen los arrendatarios después de una ejecución hipotecaria bajo la Ley de Desalojo por Causa Justa y otras leyes. Se puede obtener información completa llamando a su oficina local de servicios legales. Ese número se encuentra en:

www.MassLegalHelp.org/find-legal-aid

MLRI
Massachusetts Law Reform Institute

Luchando
pobreza e
injusticia

99 Chauncy Street, 5th fl
Boston, MA 02111
617-357-0700 tel
617- 357-0777 fax
www.mlri.org

NUEVOS DERECHOS DE ARRENDATARIOS DESPUÉS DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS



Una ejecución hipotecaria no significa que el banco le puede desalojar

La Ley de Massachusetts de Desalojo por Causa Justa fue promulgada en agosto de 2010. Ella protege a los arrendatarios de propiedades repositadas por el banco. En muchos casos, **el banco no puede desalojarle o apresurarlo a desocupar la vivienda a menos que tenga una “causa justa.”**

Publicado por
Massachusetts Law Reform Institute
Octubre 2010

La nueva Ley de Desalojo por Causa Justa dice:

- Si usted es un ***bona fide tenant*** (**arrendatario de buena fe**), puede quedarse en el edificio mientras que el banco sea el dueño, a menos que el mismo tenga ***just cause*** (**causa justa**) para desalojarle;
- El banco puede desalojarle **solo** si usted ha infringido las normas estándares de arrendamiento o si el banco ha firmado un contrato para vender la propiedad a otro comprador;
- El banco no puede apresurarle para que desocupe la vivienda o hacer algo para obligarle a que se vaya;
- El banco debe notificarle que usted tiene el derecho a una audiencia judicial antes del desalojo;
- El banco debe poner un aviso, y enviárselo, explicando cómo contactar al banco y a la persona a cargo de los arreglos y la administración del edificio.

¿Quién es un ***bona fide tenant*** (arrendatario de buena fe)?

- Si ocupó la vivienda antes de la ejecución hipotecaria y
- Si antes de la ejecución hipotecaria, el dueño no era su esposo, esposa, hijo/a o padre,

Probablemente usted sea un ***bona fide tenant*** (**arrendatario de buena fe**) y la Ley de Desalojo por Causa Justa le protege – hasta si no tiene un contrato de arrendamiento.

¿Qué es una ***just cause*** (causa justa)?

Si es un arrendatario de buena fe, el banco no puede desalojarle a menos que tenga una ***just cause*** (causa justa o buena razón.)

Algunas causas justas son:

- No pagar la vivienda;
- Estorbar a los vecinos;
- Molestar;
- No permitir que el dueño haga arreglos.

El banco no puede desalojarle solo porque quiere que usted se vaya. Querer un edificio vacío no representa una causa justa.

El banco debe darle un aviso con información de contacto

Bajo la nueva ley, el banco debe darle un aviso por escrito dentro de 30 días después de la ejecución hipotecaria informándole de:

- El nombre, dirección y número de teléfono del banco;
- El nombre, dirección y número de teléfono de la persona a cargo de los arreglos y la administración del edificio;
- La dirección a donde debe enviar la renta.

Este aviso:

- Debe estar puesto en un lugar donde todas las personas en el edificio lo puedan ver, y;
- Se le debe enviar, y;
- Se le debe poner debajo de la puerta.

¿Qué tiene que hacer el banco antes de intentar a desalojarle?

- Antes de entablar el proceso de desalojo por causa justa, el banco debe darle el aviso con información de contacto descrito en este folleto;
- El banco debe notificarle que tiene el derecho a una audiencia judicial antes del desalojo;
- El banco debe enviarle avisos adicionales, dependiendo de la razón que el banco dice es causa justa para desalojarle. (Por ejemplo, si el banco quiere desalojarle por falta de pagar la renta, primero debe notificarle cuánto debe en renta).

El banco solo puede desalojarle a través del tribunal

Todos los dueños, incluyendo los bancos, deben ir al tribunal para desalojar al arrendatario. El desalojo es un proceso que toma tiempo y le da una oportunidad para defenderse y contar su versión de los acontecimientos. **Solamente un juez puede ordenarle que desocupe la vivienda.**

El banco debe arreglar y mantener la propiedad

Después de la ejecución de la hipoteca, el banco es el nuevo dueño. Como todos los dueños, debe arreglar y mantener la propiedad segura y en condiciones decentes. La nueva ley dice que el banco debe notificarle por escrito a quién debe contactar para los arreglos.