



Datos de ejecución hipotecaria para inquilinos: ¿Qué hacer si su arrendador está en un proceso de ejecución hipotecaria?

LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA PUEDE AFECTAR A LOS INQUILINOS

Los propietarios no son los únicos afectados ante una crisis de ejecución hipotecaria. De hecho, la ley exige que se debe enviar una notificación legal a los inquilinos cuando los arrendadores estén ante una ejecución hipotecaria. Los inquilinos deberían familiarizarse con la siguiente información básica para proteger sus intereses de la mejor manera posible.

¿PUEDE MI ARRENDADOR ROMPER EL CONTRATO? ¿PERDERÉ MI VIVIENDA?

Por lo general, los inquilinos que siguen pagando su renta durante el proceso de ejecución hipotecaria conservan su alquiler. Según el tipo de alquiler que tenga, esto puede significar dos cosas:

- **Los alquileres de renta estabilizada y renta controlada** se conservan durante la ejecución hipotecaria (Código de Administración de la ciudad de NY § 26-408);
- **Inquilinos subsidiados por el gobierno federal** (por ejemplo, Sección 8) en general conservan sus derechos a pesar de la ejecución hipotecaria; y
- **Alquileres no regulados** deben respetarse hasta el final del término del contrato de alquiler (Ley de Acciones y Procedimientos de Propiedades Inmuebles § 1305(2)).

Hay excepciones a todas las reglas generales, y ciertas circunstancias pueden hacer que determinar sus derechos sea extremadamente complejo. Tan pronto se entere que su arrendador está en un proceso de ejecución hipotecaria, debe buscar asesoría legal de una entidad que ofrezca asesoría legal gratuita.

¿QUÉ HAGO CON EL PAGO DE LA RENTA?

Continúe pagándosela a su arrendador. Aunque su arrendador podría perder la titularidad del edificio, usted nunca debería, bajo ninguna circunstancia, dejar de pagar el alquiler. A pesar de que existen leyes locales que protegen a los inquilinos de ser desalojados, usted podría encontrarse ante el riesgo de desalojo si se atrasa con el pago de su alquiler. No importa lo que le digan otros: usted siempre tiene que continuar pagando su alquiler a su arrendador como lo hacía antes. Asegúrese de guardar los recibos, copias de cheques cobrados, o recibos de los giros postales.

El proceso de la ejecución hipotecaria puede demorarse varios meses. Si durante el proceso de la ejecución hipotecaria, un tribunal determina que el pago de su alquiler debe dirigirse a otro individuo, conocido como Administrador judicial, recibirá un documento titulado "Notificación para transferir". A menos que usted reciba esta notificación por escrito, continúe pagándole el alquiler a su arrendador.

¿A QUIÉN RECURRO EN CASO DE NECESITAR REPARACIONES?

Su arrendador sigue siendo el responsable de cualquier reparación que necesitara en su vivienda de alquiler durante el proceso de ejecución hipotecaria. Sin embargo, muchos arrendadores que están en proceso de ejecución hipotecaria descuidan el deber de proveer mantenimiento, aunque sea su responsabilidad legal. Exija a su arrendador las reparaciones que necesite por escrito. Si éste incumple con su responsabilidad de prestarle el servicio, póngase en contacto con una institución que provea asesoría legal gratuita para saber cómo proceder con respecto a su arrendador. Si ya se ha designado un Administrador, también debería enviar copias de sus exigencias a dicho administrador.

PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN

Si usted sospecha que su arrendador podría estar en proceso de ejecución hipotecaria, pero no ha recibido ninguna notificación legal, puede consultar con la Secretaría del Tribunal Supremo en el condado donde está ubicada la propiedad para comprobar si existe algún trámite judicial.

Tribunal Supremo del condado de Bronx:	851 Grand Concourse
Tribunal Supremo del condado de Kings:	360 Adams Street
Tribunal Supremo del condado de New York:	60 Centre Street
Tribunal Supremo del condado de Queens:	88-11 Sutphin Boulevard
Tribunal Supremo del condado de Richmond:	130 Stuyvesant Place

Como el proceso de ejecución hipotecaria tiene tantas reglas, protecciones y excepciones especiales, debería procurar asistencia y asesoría tan pronto cuando se entere que existe una acción legal en contra de su arrendador en relación a su edificio. Cuando hable con un abogado, tener la siguiente información a mano será útil:

- qué tipo de alquiler tiene (renta regulada, no regulada, subsidiada);
- una copia de su contrato de alquiler, y renovaciones del contrato, si las hubiere; y
- notificaciones o documentos legales del proceso de ejecución hipotecaria, ya sea que usted aparezca en esos documentos o no.

¿CON QUIÉN PUEDO PONERME EN CONTACTO SI TENGO ALGUNA PREGUNTA?

Si decide obtener asistencia o asesoría legal, visite www.lawhelp.org para buscar organizaciones de servicios legales gratuitos más cercana a su domicilio, o póngase en contacto con Mobilization for Justice al 212-417-3700.

Si vive en Manhattan, Brooklyn o Bronx, puede comunicarse con el Proyecto de Viviendas de Mobilization for Justice los lunes, miércoles y viernes de 2 pm a 4:30 pm al (212) -417-3888.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD: Esta hoja informativa ofrece información general para los residentes de la ciudad de Nueva York, y NO constituye asesoría legal.