

Si está alquilando un apartamento, casa o condominio que está enfrentando embargo hipotecario, usted tiene derecho a:

- ✓ Saber si su edificio está enfrentando un embargo hipotecario
- ✓ Vivir en un apartamento seguro con servicios públicos
- ✓ Quedarse hasta que su contrato de arrendamiento termine
- ✓ Contar con un aviso de 90 días, si es necesario que se mude
- ✓ Ser notificado si su arrendador o el administrador de su edificio cambian
- ✓ Que el expediente de su desalojo quede sellado (se mantenga confidencial)
- ✓ Recuperar el depósito en garantía

¿QUÉ LEYES PROTEGEN A LOS INQUILINOS?

Los inquilinos están cubiertos por la Ley de Protección para Inquilinos que Enfrentan un Embargo Hipotecario federal del 2009, además de las disposiciones estatales y locales en la materia. En Chicago, la Ordenanza Residencial Casero/Inquilino cubre a muchos inquilinos, y ofrece protecciones especiales. En otras poblaciones, como Evanston y Oak Park, hay ordenanzas y recursos especiales para los inquilinos. Consulte con las autoridades locales para saber si existen ordenanzas específicas, o si se han aprobado leyes especiales para proteger a los inquilinos que enfrentan embargos hipotecarios.

Este folleto tiene por fin únicamente proporcionar información básica en relación con los derechos y responsabilidades de los inquilinos. Para saber más visite www.regionalhopi.org/help.

Este folleto contiene un resumen de problemas generales que enfrentan los inquilinos en embargos hipotecarios, y es posible que no aborde su situación específica. Este folleto no reemplaza el consejo o la representación por parte de un abogado. Debido a lo anterior y los cambios imprevistos en la ley, el Lawyers Committee for Better Housing o la persona, institución o agencia que le entregó este folleto no pueden garantizar que al usar esta información conseguirá los resultados deseados, y se desliga de cualquier responsabilidad por las consecuencias de cualquier acción tomada en base a la misma.

CONSIGA AYUDA

Existen varias organizaciones que trabajan para proteger los derechos de los inquilinos y ofrecen recursos:

ASISTENCIA LEGAL EN CHICAGO Y LOS SUBURBIOS DEL CONDADO DE COOK:

Lawyers' Committee for Better Housing
(312) 784-3507; www.lcbh.org

Legal Assistance Foundation of Metropolitan Chicago
(312) 341-1070; www.lafchicago.org

OTROS RECURSOS:

Metropolitan Tenants Organization
(773) 292-4988
www.tenants-rights.org

Regional Home Ownership Preservation Initiative
www.regionalhopi.org/help

Este folleto y el proyecto de Intervención para Inquilinos Enfrentando Embargos Hipotecarios se financian en parte con un generoso subsidio otorgado por The Chicago Community Trust.



Programa de intervención para inquilinos en embargo hipotecario

El embargo hipotecario no quiere decir **“Abandone la casa de inmediato.”**

USTED TIENE DERECHOS.



¿QUÉ ES EL EMBARGO HIPOTECARIO?

Si usted está alquilando un apartamento, casa o condominio que esté enfrentando embargo hipotecario significa que la Corte ha enviado un aviso legal al propietario de su unidad. El aviso le deja saber al propietario que no ha pagado la hipoteca, y que debe presentarse ante la Corte para resolver la situación con quien le otorgó el préstamo (el banco). El procedimiento para resolver este asunto puede tomar meses, un año o más. Algunas veces el banco y el propietario llegan a un acuerdo y su arrendador sigue siendo el dueño de la propiedad. En otros casos, la Corte nombra a un Administrador Judicial (un nuevo encargado de la propiedad) o le permite al banco vender la propiedad.

Durante este proceso sus responsabilidades no cambian. Por ejemplo: **USTED DEBE SEGUIR PAGANDO EL ALQUILER**, ya que de no hacerlo podría enfrentar un desalojo. Sin embargo, usted tiene derechos adicionales, y recursos para ayudarle a comprender lo que está pasando con su apartamento y cuáles son las opciones disponibles.

PASOS NECESARIOS PARA SABER SI SU EDIFICIO ESTÁ ENFRENTANDO UN EMBARGO HIPOTECARIO

Si tiene cualquier duda o preocupación en cuanto a si su edificio está en embargo hipotecario debe hablar con su arrendador. También puede investigar por su cuenta el estatus de su apartamento:

En el Condado de Cook, si conoce el número de caso del embargo hipotecario específico:

- Visite www.cookcountyclerkofcourt.org
- Siga el enlace "Online Case Info" (información del caso en línea), y luego haga clic en "Full Electronic Docket Search" (búsqueda del expediente electrónico completo)
- Escoja el departamento de "Chancery" (tribunal de equidad), e ingrese el número de caso

Si no conoce el número de caso, visite www.regionalhopi.org/help para conocer las instrucciones completas

DURANTE EL PROCESO DE EMBARGO HIPOTECARIO...

USTED TIENE EL DERECHO A VIVIR EN UN APARTAMENTO SEGURO CON SERVICIOS PÚBLICOS

Durante el proceso de embargo hipotecario, su arrendador tiene la responsabilidad de dar mantenimiento a su departamento. Si un nuevo propietario compra su apartamento o la Corte nombra a un Administrador Judicial (un nuevo encargado de la propiedad), el nuevo arrendador o administrador serán responsables por el mantenimiento y cualquier otro término del contrato de arrendamiento, incluyendo la provisión de servicios públicos.

Si su edificio no recibe mantenimiento y se vuelve inseguro, o si le desconectan los servicios públicos usted debe hablar con el arrendador. Si esto no es posible o el problema no se arregla, llame a su Departamento de Edificios local (en Chicago debe marcar el 311).

USTED PUEDE QUEDARSE HASTA QUE SU CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TERMINE

Protéjase en contra de los desahucios ilegales. Si cualquier persona distinta del Sheriff del Condado le ordena que se mude, si su edificio es entablado o si le desconectan los servicios públicos (calefacción, electricidad o agua potable) sin una orden de la corte, debe llamar al 911 y presentar un reporte ante la policía.

DEBEN DARLE UN AVISO DE 90 DÍAS, SI ES NECESARIO QUE SE MUDE

Tenga cuidado cuando vea cartas y avisos publicados en su edificio, indicando que debe mudarse de inmediato. Luego de que termina el proceso de embargo hipotecario, un nuevo arrendador o propietario que quieran mudarse deben entregarle un aviso de 90 días. Todos los inquilinos tienen este derecho, incluyendo los que sean de mes a mes. Los inquilinos con contratos de arrendamiento tendrán el derecho a quedarse hasta el vencimiento del mismo.

Es posible que un nuevo propietario (ocasionalmente los bancos) le ofrezca una cantidad de dinero para que se vaya antes. Usted está en libertad de aceptar la oferta, PERO esté pendiente en caso de que alguien le pida que:

- Abandone su casa con mucha precipitación
- Que se mude o entregue las llaves (el dinero a cambio de las llaves) antes de que le paguen la suma convenida
- Espere hasta que todos los inquilinos se muden del edificio antes de que le paguen

SU RESPONSABILIDAD: PAGAR EL ALQUILER

Durante el proceso de embargo hipotecario usted debe seguir pagando el alquiler a su arrendador. Si un nuevo propietario adquiere su apartamento, o la administración cambia, usted debería ser notificado por escrito de estos cambios. Si se inició un proceso de desalojo en contra suya por no haber pagado la renta, pero no se le notificó que debía pagarle a un nuevo arrendador, usted podría tener un argumento en contra del desalojo.

DESPUÉS DEL EMBARGO HIPOTECARIO...

USTED DEBE SER NOTIFICADO SI SU ARRENDADOR CAMBIA

Usted tiene el derecho a ser notificado por escrito si su arrendador cambia. En algunos casos, un nuevo propietario adquirirá el edificio o su apartamento, y se convertirá en su nuevo arrendador. En otros casos, un Administrador Judicial (un nuevo encargado de la propiedad nombrado por la corte) quedará a cargo del edificio.

Si se inició un proceso de desalojo en contra suya por no haber pagado la renta, pero no se le notificó que debía pagarle a un nuevo arrendador, usted podría tener un argumento en contra del desalojo.

USTED TIENE EL DERECHO DE QUE SU EXPEDIENTE SEA SELLADO

Si la corte le ordena que desaloje la propiedad porque el edificio está sujeto a un embargo hipotecario - no porque usted haya incumplido en forma alguna - el expediente de la corte puede sellarse (volverse confidencial) para proteger su calificación de crédito y la posibilidad de que alquile una vivienda en el futuro.

USTED TIENE EL DERECHO A RECUPERAR SU DEPÓSITO EN GARANTÍA

Quien fuera su arrendador debe devolverle su depósito en garantía si el embargo hipotecario le obliga a mudarse, o luego de que llegue a perder el edificio. En Chicago, el nuevo dueño de la propiedad, como un banco, podría ser responsable de devolver estos depósitos.