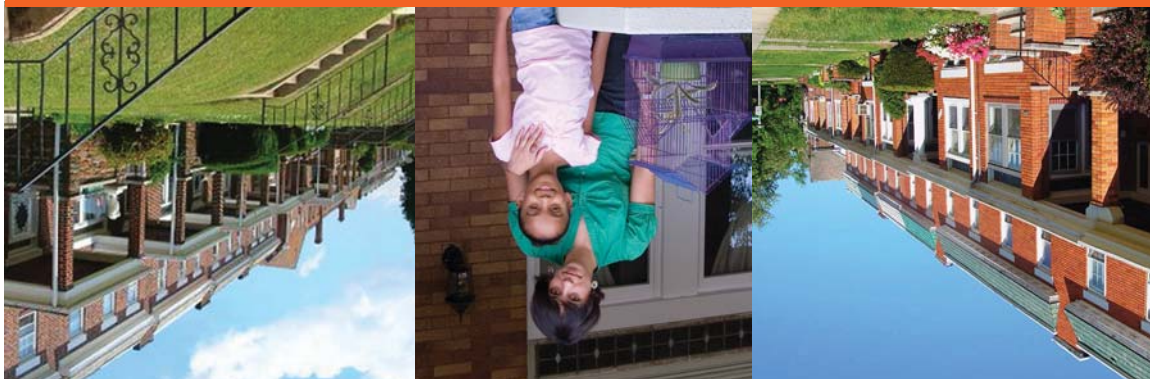


Lo que Usted Necesita Saber Sobre Ejecución de Hipotecas



Inquilinos Tienen Derechos Cuando el Propietario Está Enfrentando una Ejecución de Hipoteca

This brochure was published in partnership with the Baltimore Homeownership Preservation Coalition and the Rental Housing Coalition.

Que Necesita Saber Cuando el Propietario Está Enfrentando una Ejecución de Hipoteca

Si su propietario no ha pagado la hipoteca y el banco quiere ejecutar una hipoteca en la propiedad, usted quizás tenga derecho de permanecer en la propiedad el resto de su contrato de renta. Si su contrato de renta es de mes a mes, usted todavía tiene 90 días para mudarse después de que el nuevo propietario le notifique que necesita mudarse. Aquí encontrará información que le ayudara a averiguar dónde encontrar asesoramiento legal y otro tipo de asistencia, y así pueda entender lo que está ocurriendo y lo que usted puede hacer

P: ¿Cómo puedo saber si mi propietario está en problemas?

R: Abra todo el correo dirigido al "ocupante," "actual residente," o "inquilino," especialmente si es de un tribunal, o firma legal, banco, o compañía financiera.



Mantenga los ojos abiertos. Inquilinos deben recibir avisos separados cuando:

- Una acción de ejecución de hipoteca se ha presentado a la corte
- Cuando la venta de la propiedad está prevista
- Cuando la venta se ha producido
- Cuando el nuevo dueño pide al juez orden para desalojar a los ocupantes

P: ¿Qué debo hacer con mis pagos de alquiler?

R: Debe pagar a su anterior propietario hasta que el nuevo comprador tome título de la propiedad, recuerde solicitarle un recibo de pago o pague con un cheque. Usted debe ser notificado por el comprador que la casa tiene un nuevo



dueño y que de ahora en adelante el nuevo dueño será su propietario.

P: ¿Qué debo hacer para protegerme?

R: En primer lugar, obtenga asesoramiento legal. (Este boletín incluye lista de agencias).

En segundo lugar, notifique al banco, a la corte y al nuevo dueño que usted alquila la propiedad. Las notificaciones que reciba por correo tendrán información de contacto. Usted debe notificar a la corte por escrito que usted es un inquilino y que desea permanecer en la propiedad. Un abogado puede ayudarle con el trámite necesario.

P: ¿Qué pasará con mi depósito de seguridad?

R: Su nuevo propietario es responsable de conservar su depósito de seguridad y debe devolvérselo menos deducciones por alquiler no remunerado o daños más allá y desgaste normal.

Obtenga asesoramiento legal. Es posible que deba acudir a la corte y presentar una denuncia, si el propietario no devuelve su depósito de seguridad.

P: ¿Tengo derecho a permanecer en la propiedad después de una ejecución de hipoteca?

R: En virtud de la ley federal, la mayoría de los inquilinos probablemente podrán permanecer en la propiedad incluso después de la ejecución de la hipoteca. Si tienen un contrato de renta probablemente será capaz de permanecer hasta que este finalice. El nuevo dueño se convertirá en su propietario.

Si usted tiene un acuerdo de mes a mes generalmente podrá permanecer en la propiedad por 90 días después de que el título de la propiedad sea transferido al nuevo dueño, y reciba una notificación por escrito del nuevo dueño.

P: ¿Puedo aún ser desalojado?

R: La Corte puede ordenar al alguacil desalojarle si:

- La corte no sabe que hay un inquilino que sigue viviendo en la propiedad.
- La corte decide que no califica para continuar viviendo en la propiedad después de ejecución de la hipoteca porque su situación cae bajo una excepción en la ley. Obtenga asesoramiento legal para saber sobre estas excepciones.
- Usted no paga alquiler o se interrumpe su arrendamiento.

P: ¿Cómo puedo saber si voy a ser desalojados?

R: Deberá recibir avisos por correo que indiquen que la Corte ha ordenado el desalojo. Diferentes Condados requieren diferentes notificaciones.

En la ciudad de Baltimore, recibirá una notificación por correo 14 días antes del desalojo, si la fecha ha sido programada, y la notificación será puesta en su puerta 7 días antes de la fecha de desalojo. Si no recibe los avisos adecuados, usted estaría siendo desalojado ilegalmente.

P: ¿Si me tengo que mudar, puedo obtener alguna asistencia?



R: La agencia de servicios para desamparados el programa para la prevención de desalojo y el Departamento de Servicios Sociales de la Ciudad de Baltimore (The Homeless Emergency Environmental Services Unit/Eviction Prevention Program of the Baltimore City Department of Social Services) puede ayudarle a encontrar otra vivienda. También pueden ofrecer asistencia financiera para el depósito de seguridad o el alquiler del primer mes del nuevo lugar. Para más información llame al 443-423-6000.

Cláusula de exención de responsabilidad: Este folleto ofrece solamente información a los consumidores y no proporciona asesoramiento legal. Se ha hecho todo lo posible para asegurar la exactitud de esta información. Para comprender cómo la ley se aplica en circunstancias individuales, debe consultar a un abogado.

¿Dónde Puedo Encontrar Asistencia en la Ciudad de Baltimore?

Información General y Lista de Agencias

Baltimore Neighborhoods, Inc. Tenant-Landlord Hot line

(410) 243-6007 (Baltimore Region)
1-800-487-6007 (Maryland Only)

Clerk of the Circuit Court for Baltimore City

Courthouse East, Room 426E
111 N. Calvert Street
410-333-3722
www.baltocts.state.md.us

Asistencia Legal

Public Justice Center

410-625-9409
1-877-625-9409
www.publicjustice.org

Homeless Persons Representation Project (for Section 8 and other

subsidized housing renters only)
1800 N. Charles Street, Suite 206
410-685-6589
1-800-773-4340
www.hprplaw.org

Maryland Legal Aid Bureau

500 E. Lexington St.
410-951-7777
1-800-999-8904



Civil Justice Inc.

410-706-0174
www.civiljusticenetwork.org

Programa de Asistencia para Encontrar Vivienda (Housing Relocation Assistance)

DHCD's Housing Locator Service

1-877-428-8844
www.mdhousingsearch.org

First Call for Help

410-685-0525
1-800-492-0618

Maryland Department of Human Resources

www.dhr.state.md.us/transit/

Homeless Emergency Environmental Services Unit

443-423-6000