

# ¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda



Statewide Legal Services

1-800-453-3320

860-344-0380

Busque nuestro sitio web para ayuda



[www.AyudaLegalCT.org](http://www.AyudaLegalCT.org)

VIVIENDA

SERVICIOS LEGALES

SERIE DE AUTOAYUDA

## Derechos del Inquilino Durante y Después de una Ejecución Hipotecaria

diciembre de 2018

***Ofrecemos asistencia legal gratuita en muchas áreas, entre ellas:***

- bienestar social
- beneficios de “SNAP” (cupones de alimentos)
- divorcio
- manutención de menores
- violencia doméstica
- quiebra
- educación especial
- cuidado en hogares de ancianos
- seguro médico
- desalojo
- ejecución hipotecaria
- ... y más

*Consulte el reverso para más información sobre Servicios Legales.*



# ¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda



Statewide Legal Services

1-800-453-3320

860-344-0380

Busque nuestro sitio web para ayuda



[www.AyudaLegalCT.org](http://www.AyudaLegalCT.org)

## *Derechos del Inquilino Durante y Después de una Ejecución Hipotecaria*

¿Qué debería hacer si creo que mi propietario se encuentra en ejecución hipotecaria?.....	3
Cosas que debe saber durante una ejecución hipotecaria .....	4
¿Qué pasa si recibo documentos de ejecución hipotecaria que tienen mi nombre? ...	4
Cosas que tiene que saber después de una ejecución hipotecaria .....	6
Dinero por llaves, pague el alquiler, reparaciones y servicios públicos, y su depósito de garantía.....	7-9
¿Qué pasa si el nuevo propietario comienza un desalojo? .....	9
Ir a la corte .....	12
¿Qué pasa si pierdo? .....	13

Llame para solicitar ayuda:



Statewide Legal Services

1-800-453-3320 o 860-344-0380

Si necesita ayuda, entre a nuestro sitio:



[www.ayudalegalct.org](http://www.ayudalegalct.org)

### **Connecticut Legal Services**

[www.ctlegal.org](http://www.ctlegal.org)

#### **Bridgeport**

1000 Lafayette Blvd Suite 950 203-336-3851

#### **New Britain**

16 Main Street 860-225-8678

#### **New London**

125 Eugene O'Neill Dr. Suite 120 860-447-0323

#### **Stamford**

20 Summer Street 203-348-9216

#### **Waterbury**

85 Central Avenue 203-756-8074

#### **Willimantic**

1125 Main Street 860-456-1761

### **Greater Hartford Legal Aid**

[www.ghla.org](http://www.ghla.org)

999 Asylum Avenue  
Hartford, CT 06105  
860-541-5000

### **New Haven Legal Assistance Association**

[www.nhlegal.org](http://www.nhlegal.org)

205 Orange Street  
New Haven, CT 06510  
203-946-4811

### **Consumer Law Project for Elders**

Asistencia legal gratuita a personas mayores de 60 años en todo Connecticut que tienen problemas comunes a los consumidores.

1-800-296-1467

*Este folleto fue producido por el Connecticut Legal Services, Greater Hartford Legal Aid, New Haven Legal Assistance Association, y Statewide Legal Services. La información de este folleto se basa en las leyes de Connecticut al diciembre de 2018. Esperamos que esta información le resulte útil. No pretende ser asesoramiento legal. Si necesita consejo para su situación, llame a Statewide Legal Services o póngase en contacto con un abogado.*

## Si no tiene a dónde almacenar sus pertenencias o las pierde en un desalojo:

- **Llame al 2-1-1 inmediatamente** y pida ayuda para encontrar un lugar para vivir o almacenar sus pertenencias.
- Si recibe beneficios sociales, póngase en contacto de inmediato con su trabajador de DSS. El DSS a veces le puede ayudar con los gastos de vivienda y mudanza o con el depósito de garantía para su próximo apartamento.
- Recuperar sus pertenencias de la municipalidad, si hace un pedido dentro de 15 días. Le cobrarán por los gastos de mudanza y almacenamiento. Pero usted puede pedir que reduzcan o eliminen estos cargos. Después de 15 días, la municipalidad venderá sus cosas en una subasta pública. Puede tratar de comprarlas en la subasta, si quiere. Pregunte en la municipalidad cuándo y dónde se realizará la subasta.

### ¿Puedo pedir más tiempo para mudarme?

Le puede pedir a su propietario que le dé más tiempo, pero éste no está obligado a dárselo. La mejor manera de conseguir más tiempo (más de los cinco días requeridos por ley) es negociar los días adicionales cuando participa en mediación en la corte, antes de que el juez tome una decisión sobre su caso. Si acepta mudarse en la mediación, sea honesto sobre la cantidad de tiempo que necesita. No haga promesas que no pueda cumplir.

Puede volver a la corte para pedir más tiempo para mudarse, pero es muy difícil conseguirlo. Pregúntele al secretario de la corte o a alguien en el Centro de Servicio Judicial cómo presentar una petición para pedir más tiempo. Puede pedir hasta seis meses (o hasta tres meses si lo desalojaron porque no pagó el alquiler), pero es poco probable que le otorguen tiempo adicional. Tendrá que tener una buena razón, y es posible que tenga que pagar el alquiler atrasado que debe. Esté preparado para pagar por cada mes que se quede.

No pueden obligarle a dejar su apartamento mientras el propietario se encuentre en ejecución hipotecaria. La ley protege su derecho a quedarse en su casa.

Después de que haya terminado la ejecución hipotecaria, en general deberían darle al menos 90 días de aviso antes de que tenga que mudarse.

Durante y después del proceso de ejecución hipotecaria, es importante que  **siga pagando el alquiler y cumpliendo con los términos de su contrato de alquiler**. Pueden tratar de desalojarlo aunque la propiedad esté en ejecución hipotecaria.

**Solo un juez le puede ordenar que se mude de su apartamento.**

## ¿Qué debería hacer si creo que mi propietario se encuentra en ejecución hipotecaria?

---

Primero, averigüe si su propietario está o estuvo en ejecución hipotecaria. Puede buscar la dirección en línea, en el sitio web de la División Judicial: <http://civilinquiry.jud.ct.gov/PropertyAddressSearch.aspx>. (Debe seleccionar “All Cases” [todos los casos] en el menú, al lado de “Case Status” [estado del caso]).

Además puede llamar o ir a la oficina del secretario en la Corte Superior más cercana. Pregúntele al secretario si el propietario de su vivienda sigue siendo el dueño, o si hay un dueño nuevo.

Si se ejecutó la hipoteca de su apartamento y el edificio tiene un propietario nuevo, esa persona o banco será el dueño del apartamento. El propietario nuevo le puede pedir que se vaya del apartamento o tratar de desalojarlo, pero usted no tiene que mudarse del apartamento de inmediato. Tiene derechos.

Si su propietario se encuentra en una ejecución hipotecaria ahora mismo, siga leyendo. Si la ejecución hipotecaria ya se realizó, pase a la página 6.

## Cosas que debe saber durante una ejecución hipotecaria:

---

- Durante una ejecución hipotecaria, su propietario sigue siendo el dueño y es responsable por su propiedad. Tiene el derecho de quedarse en su casa durante una ejecución hipotecaria y por un periodo de tiempo después de que haya terminado, pero lo pueden desalojar por otras razones. Es importante que  **siga pagando el alquiler**  a su propietario, a menos que la corte le ordene pagárselo a otro, y que  **siga cumpliendo las reglas de su contrato de alquiler** , si lo tiene.
- **No ignore los documentos de la corte.**  El banco puede tratar de usar la ejecución hipotecaria como manera de obligarle a irse de su casa. Si recibe documentos de ejecución hipotecaria a su nombre, puede tomar medidas para proteger sus derechos. Siga leyendo para obtener más información.
- Si tiene una vivienda de Sección 8 o un subsidio de alquiler, infórmele a su autoridad de vivienda sobre la ejecución hipotecaria.

## ¿Qué pasa si recibo documentos de ejecución hipotecaria que tienen mi nombre?

---

Si tiene ingresos muy bajos y necesita ayuda legal, llame a Statewide Legal Services (SLS) al 1-800-453-3320.

Si recibe documentos de la corte, no los ignore, aunque digan “John Doe” o “Jane Doe” en vez de su verdadero nombre. Es importante que responda cuando reciba documentos de la corte para proteger su derecho a quedarse en su apartamento hasta que la ejecución hipotecaria haya terminado.

### 1. Llene y presente los siguientes formularios de la corte:

**Comparecencia (Appearance):** [www.jud.ct.gov/webforms/forms/cl012.pdf](http://www.jud.ct.gov/webforms/forms/cl012.pdf)

3. El juez le puede hacer preguntas a usted, al propietario o a cualquiera de los testigos. Usted también podrá hacer preguntas cuando le llegue el turno.

4. Frecuentemente el juez tomará una decisión al final del juicio y le comunicará su decisión a usted y al propietario de inmediato. Pero a veces el juez decidirá más tarde y la corte le enviará la decisión por correo a usted y a su propietario.

**Si usted gana**, se puede quedar en su apartamento.

### ¿Qué pasa si pierdo?

Si pierde el caso, se tendrá que mudar. La ley le da cinco días, sin contar los domingos, para dejar el apartamento y sacar todas sus pertenencias. Los cinco días empiezan el día que se presenta la decisión del juez con el secretario de la corte, no el día que recibe el aviso. Llame al secretario de la corte si no está seguro cuándo tiene que mudarse.

Si no se ha mudado después de los cinco días, su propietario puede obtener permiso de la corte para que un alguacil lleve a cabo el desalojo. El alguacil le tiene que dar un aviso de por lo menos 24 horas antes de venir a sacarlo y retirar sus pertenencias del apartamento. El propietario *no puede* sacarlo. **Solo un alguacil puede sacarlo a usted y sus pertenencias.**

Si no se muda antes de que llegue el alguacil, vendrá a quitarle las pertenencias del apartamento aunque usted no esté presente. La municipalidad almacenará sus pertenencias. Y el propietario puede cambiar la cerradura para que usted no pueda entrar.

**¡Alerta!** Lo pueden desalojar aunque tenga niños pequeños, reciba Sección 8, o sea invierno. Empaque sus cosas lo más pronto posible antes de que vuelva el alguacil. Comience con sus medicamentos y documentos legales importantes, como actas de nacimiento y documentos de identidad. Puede ser muy difícil recuperar sus cosas después de que lo hayan desalojado.



## 2. Haga 2 copias de sus formularios completados.

- Entregue los originales al secretario de la corte.
- Entregue (o envíe por correo) una copia a su propietario o al abogado de su propietario.

### **Después de entregarle sus formularios a la corte:**

La corte le enviará una carta con la hora y fecha de su juicio. Si no va a la corte el día del juicio, su propietario probablemente ganará el caso y lo desalojarán. En ese caso, un alguacil puede obligarlo a irse con solo 24 horas de preaviso.

## Ir a la corte

---

Usted y su propietario hablarán con un especialista de mediación. El especialista de mediación tratará de ayudarles a llegar a un acuerdo en vez de ir a juicio. Si pueden llegar a un acuerdo, se pondrá por escrito y usted, el propietario y el juez lo firmarán. Cada uno de ustedes recibirá una copia firmada del acuerdo.

También puede llegar a un acuerdo con su propietario por cuenta propia. Pero hable con el especialista de mediación antes de firmarlo.

**¡Alerta!** No firme ningún acuerdo si no lo puede cumplir. Si no obedece lo que dice el acuerdo, lo pueden desalojar muy rápido.

### **Si no puede llegar a un acuerdo, se hará un juicio.**

En el juicio, un juez decidirá su caso. Cuando el juez llamará su caso:

1. El propietario hablará primero y explicará por qué usted debería ser desalojado. El propietario puede mostrar al juez documentos u otro tipo de pruebas. Si el propietario tiene testigos, estos prestarán testimonio a continuación.
2. El juez le pedirá que cuente su versión de los hechos. Usted tiene que explicar por qué no debería ser desalojado. También le puede mostrar al juez documentos, fotos y otros tipos de pruebas. Si quiere, también puede llamar a sus propios testigos.

Presente este formulario a más tardar 2 días después de la fecha de devolución. Puede encontrar la fecha de devolución en los documentos de la corte. **NO** tiene que ir a la corte en la fecha de devolución. Si deja pasar la fecha límite de 2 días, presente de todas maneras su *Comparecencia*. Es mejor presentarla tarde que no presentarla. Una vez que presente el formulario de *Comparecencia*, recibirá notificaciones sobre todo lo que ocurra en la corte.

**Respuesta (Answer):** [www.jud.ct.gov/webforms/forms/hm005.pdf](http://www.jud.ct.gov/webforms/forms/hm005.pdf)

Presente una *Respuesta* a más tardar 15 días después de la fecha de devolución. Si deja pasar la fecha límite de 15 días, presente de todas maneras su *Respuesta*.

Escriba en la sección *Defensas Especiales (Special Defenses)* del formulario de Respuesta: "I live on the premises and I have a right under state and federal law to stay in my home until at least 90 days after the new owner takes title." (*Vivo en el predio y tengo el derecho, bajo la ley estatal y federal, de quedarme en mi casa hasta que pasen por lo menos 90 días después de que el título pase al nuevo dueño.*)

Si cualquiera de las siguientes condiciones es cierta, escriba también en la sección *Defensas Especiales*:

- "I have a right to stay more than 90 days because my lease does not expire until more than 90 days after the new owner takes title. My lease expires on \_\_\_\_." (*Tengo el derecho de quedarme más de 90 días porque mi contrato de alquiler no vence hasta después de que hayan pasado 90 días del traspaso del título al nuevo dueño. Mi contrato de alquiler vence el \_\_\_\_.*)
- "I do not have to move because I live in a mobile home park or in a building with at least 5 units and I (or someone in my household) am at least 62 years old or have a long-term mental or physical disability." (*No me tengo que mudar porque vivo en un parque de casas móviles o en un edificio de por lo menos 5 unidades y tengo (o un miembro de mi hogar tiene) al menos 62 años de edad o una discapacidad mental o física de largo plazo.*)

## 2. Vaya a las audiencias de la corte.

Si se quiere quedar en su casa, o necesita más de 90 días después de que haya terminado el proceso de ejecución hipotecaria para mudarse, dígaselo al juez. Explique cualquier circunstancia especial, por ejemplo si tiene hijos que tienen que terminar el año escolar o un miembro de su familia está enfermo.

## 3. El juez le dirá cuándo se tiene que mudarse.

Si no se muda, el nuevo dueño puede pedirle al alguacil que saque las pertenencias de su casa. El alguacil quizás solo le dé 24 horas de aviso.

Si su nombre no aparece en la ejecución hipotecaria, el alguacil no le podrá sacar las pertenencias de su casa. Si un alguacil amenaza con sacarlo de su casa, comuníquese con el secretario de la corte o llame a Statewide Legal Services al 1-800-453-3320.

## Cosas que tiene que saber después de una ejecución hipotecaria

---

- **Si tiene un contrato de alquiler por escrito**, el propietario nuevo tiene que permitir que se quede hasta el final de su contrato de alquiler o darle aviso por escrito con 90 días de anticipación pidiéndole que se mude, el que **ocurra último**. Si no se mudó para la fecha límite indicada en el aviso, el propietario puede presentar un caso de desalojo en su contra.
- **Si no tiene un contrato de alquiler por escrito**, el propietario nuevo tiene que darle aviso por escrito con por lo menos 90 días de anticipación si quiere se mude. Si no se mudó para la fecha límite indicada en el aviso, el propietario puede presentar un caso de desalojo en su contra.

**Si el nuevo dueño no le dio un aviso de 90 días** para mudarse antes de iniciar un caso de desalojo, ponga lo siguiente en la sección *Defensas Especiales* del formulario de *Respuesta*: “I live on the premises and I have a right under state and federal law to stay in my home until at least 90 days after the new owner takes title.” (*Vivo en el predio y tengo el derecho, bajo la ley estatal y federal, de quedarme en mi casa hasta que pasen por lo menos 90 días después de que el título pase al nuevo dueño.*)

**Si tiene un contrato de alquiler que no vence** hasta más de 90 días después del traspaso del título al nuevo dueño, escriba lo siguiente en la sección *Defensas Especiales* del formulario de *Respuesta*: “I have a right to stay more than 90 days because my lease does not expire until more than 90 days after the new owner takes title. My lease expires on \_\_\_\_\_.” (*Tengo el derecho de quedarme más de 90 días porque mi contrato de alquiler no vence hasta después de que hayan pasado 90 días del traspaso del título al nuevo dueño. Mi contrato de alquiler vence el \_\_\_\_\_.*)

**Si está calificado debido a una *causa justificada*** (vea la página 7), no lo pueden desalojar simplemente porque la propiedad estuvo en ejecución hipotecaria. Ponga lo siguiente en la sección *Defensas Especiales* del formulario de *Respuesta*: “I do not have to move because I live in a mobile home park or in a building with at least 5 units and I (or someone in my household) am at least 62 years old or have a long-term mental or physical disability.” (*No me tengo que mudar porque vivo en un parque de casas móviles o en un edificio de por lo menos 5 unidades y tengo (o un miembro de mi hogar tiene) al menos 62 años de edad o una discapacidad mental o física de largo plazo.*)

Un desalojo empieza con un *Aviso para desalojar* (*Notice to Quit*), que es un formulario de la corte que le pide que se mude para una fecha específica. Le pueden dar el aviso para desalojar directamente o dejar en su apartamento.

**Importante:** usted **no** tiene que mudarse en la fecha indicada en el *Aviso para desalojar*.

### **Si recibe un Aviso para desalojar:**

- Hable con su propietario para tratar de resolver el problema.
- Consulte con un abogado. Llame a Statewide Legal Services al 1-800-453-3320.

Si el problema no se resuelve y usted no se va, un alguacil le entregará una *Citación* (*Summons*) y *Demanda* (*Complaint*). Le pueden dar la Citación y la Demanda directamente, o dejarla en su apartamento. Si recibe una *Citación* y *Demanda*, **no la ignore**.

Si tiene ingresos muy bajos, llame a Statewide Legal Services al 800-453-3320, y averigüe si cumple con los requisitos para obtener ayuda legal. Si no puede contratar un abogado para que lo ayude, tiene que seguir los siguientes pasos:

### **1. Llene los siguientes formularios de la corte:**

**Comparecencia (Appearance):** <http://www.jud.ct.gov/webforms/forms/cl012.pdf>

Presente este formulario a más tardar 2 días después de la fecha de devolución. Puede encontrar la fecha de devolución en los documentos de la corte. **NO** tiene que ir a la corte en la fecha de devolución. Si deja pasar la fecha límite de 2 días, presente de todas maneras su *Comparecencia*. Una vez que presente el formulario de *Comparecencia*, recibirá notificaciones sobre todo lo que ocurra en la corte.

**Respuesta (Answer):** <http://www.jud.ct.gov/webforms/forms/hm005.pdf>

Presente una *Respuesta* a más tardar 15 días después de la fecha de devolución. Si deja pasar la fecha límite de 15 días, presente de todas maneras su *Respuesta*.

- **Si el nuevo dueño es Fannie Mae o Freddie Mac** (Asociación Federal Nacional de Hipotecas o Corporación Federal de Préstamos para la Vivienda), le tienen que ofrecer un alquiler de mes a mes por lo menos hasta que la propiedad se venda a un nuevo dueño.
- **Si tiene por lo menos 62 años de edad o tiene una discapacidad** (ya sea mental o física) que se espera que dure por lo menos 12 meses, y vive en un edificio con cinco o más unidades, solo lo pueden desalojar si hay una buena razón (que también se llama motivo justificado). Un ejemplo de motivo justificado sería que no pagó el alquiler o no siguió las reglas de su propietario para el edificio. Una ejecución hipotecaria no se considera motivo justificado. La regla de motivo justificado también le corresponde si un familiar cercano (cónyuge, hermano, padre, abuelo o hijo) vive con usted en el apartamento y tiene por lo menos 62 años de edad o tiene una discapacidad.

### **Dinero por llaves**

A veces el banco le ofrece dinero para mudarse antes de lo necesario, lo que a menudo se llama “dinero por llaves” (*cash for keys*). El banco no tiene la obligación de hacerle ofrecer esta opción, y en su lugar puede esperar hasta que le venza el tiempo para mudarse. Pero si el banco le ofrece dinero **por llaves, la oferta tiene que por lo menos el mayor de:**

- dos meses de alquiler;
- el doble del depósito de garantía, o
- \$2,000.

El banco le puede ofrecer más que estos montos, y usted puede tratar de negociar para conseguir más dinero. Si la oferta es por menos que esa cantidad, llame a la oficina del Procurador General al 860-808-5318.

## **Pague el alquiler**

Pague el alquiler al nuevo dueño con un cheque u orden de dinero. En la línea de notas del cheque u orden de dinero, siempre ponga “Rent in full for month of \_\_\_\_\_” (*Pago completo de alquiler para el mes de \_\_\_\_.*) Si no puede encontrar al nuevo dueño o éste se niega a alquilarle, registre por escrito cómo trató de pagar y guarde el dinero del alquiler en un lugar seguro. Si el nuevo dueño trata de desalojarlo, muéstrele sus registros a la corte.

## **Su vivienda de Sección 8**

Si tiene una vivienda de Sección 8, el nuevo dueño se tiene que hacer cargo del alquiler y del contrato con la Autoridad de Vivienda. No se olvide de informarle a la Autoridad de Vivienda sobre la ejecución hipotecaria. Si tiene una vivienda de Sección 8, quizás pueda renovar su alquiler. Hable con su encargado del caso.

## **Reparaciones y servicios públicos**

El nuevo dueño tiene que proporcionarle las mismas reparaciones, mantenimiento, y servicios públicos que su propietario anterior.

Si el nuevo dueño no hace las reparaciones necesarias, llame a la agencia de vivienda o de código de edificación de su municipalidad y presente una queja. Vea nuestro artículo, *Derechos de los inquilinos: Reparaciones.*

Si el nuevo dueño deja de pagar la calefacción o los servicios públicos incluidos en el contrato de alquiler con el dueño anterior, llame a la compañía de servicios públicos e infórmeles sobre la situación. Si la compañía de servicios públicos se niega a volver a darle los servicios, llame a la oficina de cumplimiento de códigos en su zona. Llame al 2-1-1 si necesita ayuda para conseguir el número de teléfono. Además puede consultar el folleto de ayuda legal, *Problemas de Servicios Públicos con su Propietario.*

## **Su depósito de garantía**

La persona que sea dueña de su casa en el momento en que se mude le tiene que devolver su depósito de garantía. No importa si el dueño anterior nunca le dio su depósito de garantía al nuevo dueño.

Cuando se mude, **escríbale una carta** al nuevo dueño, dándole su nueva dirección y una copia del recibo del depósito de garantía, si lo tiene. Envíe una carta por correo normal y certificado con aviso de devolución. Guarde una copia.

Si no sabe quién es el nuevo dueño, escríbale la carta al abogado del banco, corredor de bienes raíces o cualquier otra persona que se puso en contacto con usted.

El dueño tiene 30 días después de que se mudó para devolverle el depósito más el interés. Si tiene problemas para que le devuelvan su depósito puede

- presentar un reclamo en la corte de reclamos menores, o
- llamar al Departamento de Banca Estatal (860-246-8154).

Vea nuestro artículo, *Depósitos de Seguridad y Aumento Del Alquiler.*

## **¿Qué pasa si el nuevo propietario comienza un desalojo?**

---

Después de la ejecución hipotecaria, el dueño nuevo tiene que permitir que se quede hasta el final de su contrato de alquiler (si tiene un contrato escrito) o darle aviso por escrito con 90 días de anticipación pidiéndole que se mude, lo que ocurra último. Pueden desalojarlo si se niega a mudarse después de esa fecha límite, pero primero deben obtener un fallo de la corte. **Solo un juez le puede ordenar que se mude.**