

¿NECESITA AYUDA?

Llame para solicitar ayuda

Statewide
Legal Services
of Connecticut, Inc.

Statewide Legal Services

1-800-453-3320

860-344-0380

Busque nuestro sitio web para ayuda



www.AyudaLegalCT.org

VIVIENDA

SERVICIOS LEGALES

SERIE DE AUTOAYUDA

¿Le ejecutaron la hipoteca a su propietario?

Lo que deben saber los inquilinos

Septiembre de 2017



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

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

Connecticut Legal Services

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

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

New Haven Legal Assistance Association

www.nhlegal.org

426 State 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

Was Your Landlord Foreclosed?

Si la hipoteca de su apartamento fue ejecutada	3
Dinero por llaves	4
Pague el alquiler	5
Su vivienda de Sección 8.....	5
Reparaciones y servicios públicos	5
Su depósito de garantía.....	6
Si el nuevo dueño inicia los trámites para desalojarlo	6
En la corte	8
¿Qué pasa si pierdo?	9
Can I ask for more time to move?.....	10

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 septiembre de 2017. 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.

Vea nuestro artículo, *Eviction (Desalojo)*.

NO TIENE que mudarse inmediatamente después de que se ejecutó la hipoteca de su apartamento. El nuevo dueño puede tratar de desalojarlo, pero usted tiene derechos.

Averigüe si la hipoteca de su apartamento fue ejecutada.

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 su propietario sigue siendo el dueño, pero el apartamento está en proceso de ejecución hipotecaria actualmente, siga pagando el alquiler al propietario y lea el artículo de ayuda legal, *Is Your Landlord in Foreclosure? (¿A su propietario le están ejecutando la hipoteca?)*

Si la hipoteca de su apartamento fue ejecutada

Si se ejecutó la hipoteca de su apartamento y el edificio tiene un propietario nuevo, esa persona o banco será el que estará a cargo 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.

El propietario nuevo le tiene que dar aviso por escrito por lo menos 90 días de anticipación.

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 quiere mudarse después de la fecha límite, 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 después de la fecha límite, el propietario puede presentar un caso de desalojo en su contra.

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.

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 hacer ofrecerle 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.

Motivo justificado

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

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. Usted también puede tener sus propios testigos, si desea.

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. A menudo el juez toma una decisión al final del juicio y les dice a usted y el propietario su decisión en ese momento. A veces el juez toma la decisión más adelante y les envía la decisión a usted y su propietario. Si gana, se podrá 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.

- Haga 2 copias de sus formularios completados.
- Lleve los formularios originales al secretario de la corte no más de dos días hábiles después de la *fecha de devolución* (“*Return Date*”) en la *Citación*.
- Envíe o dé personalmente copias de los formularios a su propietario, o al abogado de su propietario.

¡Importante! Si no llena sus formularios por completo, correctamente y a tiempo, puede perder su caso.

Después de haber entregado sus formularios en 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.

En la corte

Usted y su propietario hablarán primero con un Especialista de Vivienda. El Especialista de Vivienda tratará de ayudarles a llegar a un acuerdo en vez de ir a juicio. Si pueden llegar a un acuerdo, 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 Vivienda antes de firmarlo.

¡Importante! 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.

- El propietario hablará primero. Explicará por qué usted debería ser desalojado. Le puede mostrar al juez documentos u otro tipo de pruebas. Si el propietario tiene algún testigo, el testigo será el siguiente en prestar testimonio.

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.

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, *Tenants’ Rights: Repairs (Derechos de los inquilinos: Reparaciones)*.

Si el nuevo dueño deja de pagar la calefacción o los servicios públicos, llame a la compañía de servicios públicos de inmediato 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 (Utility Problems with Landlords)*.

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. También puede llamar al Departamento de Banca Estatal al 860-246-8154 o 1-800-831-7225 ext. 8154. Vea nuestro artículo, *Security Deposits and Rent Increases (Depósitos de Seguridad y Aumento Del Alquiler)*.

Si el nuevo dueño inicia los trámites para desalojarlo...

Tal como se explicó, 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!

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, o
- 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, el propietario le puede pedir a la corte que lo desaloje. En ese caso, 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 un formulario de *Comparecencia (Appearance, JD-CL-12)* y *Respuesta (Answer, JD-HM-5)*. Puede obtener los formularios en línea o en la corte. La mayoría de las cortes tiene un centro de servicio judicial que le puede ayudar con los formularios de la corte.

- Si el nuevo dueño no le dio un aviso de 90 días antes de comenzar el proceso de desalojo, infórmele a la corte en su formulario de Respuesta. Marque la casilla correspondiente en la sección *Defensas especiales (Special Defenses)* de la *Respuesta*.
- Si le corresponde la regla de motivo justificado (vea página), no lo pueden desalojar simplemente porque se ejecutó la hipoteca. Marque la casilla correspondiente en la sección *Defensas especiales* de la *Respuesta*.