

## La ley federal protege a los arrendatarios durante las ejecuciones hipotecarias.

(NAPSM)—Hay buenas noticias para los arrendatarios. Una nueva ley federal da a los inquilinos mayor seguridad y tranquilidad cuando el dueño de casa no paga la hipoteca.

Debido a que el número de ejecuciones hipotecarias se ha incrementado en todo el país, algunos arrendatarios que siempre pagan su alquiler han recibido una mala sorpresa, desalojo inmediato, cuando las casas, apartamentos o condominios que alquilaban entraron en ejecución hipotecaria.

Afortunadamente, una nueva ley federal ayuda a proteger los derechos de los inquilinos en propiedades que enfrentan una ejecución hipotecaria, dicen los expertos de la Oficina del Contralor de la Moneda (OCC, por sus siglas en inglés). La ley llamada "Protecting Tenants at Foreclosure Act" (Protegiendo a los Inquilinos de la Ejecución Hipotecaria) del 2009 establece normas nacionales para que los arrendatarios obtengan notificación suficiente cuando ocurre una ejecución hipotecaria. La nueva norma nacional brinda protección uniforme a los arrendatarios vulnerables a desalojo inmediato. La nueva ley establece:

- En todos los casos, los arrendatarios obtendrán una notificación al menos 90 días antes del desalojo.

- Los arrendatarios pueden quedarse hasta que el contrato de arrendamiento se venza excepto cuando el nuevo dueño use ese hogar como su residencia principal, cuando los arrendatarios no tienen un contrato de alquiler o alquilan de mes a mes. No obstante estas tres excepciones, se aplica la notificación de 90 días.

La nueva ley se aplica sólo a contratos de alquiler de buena fe. Buena fe significa:

- El inquilino no es el propietario o el hijo, cónyuge o padre del dueño anterior.

- El contrato de alquiler es el resultado de una transacción entre partes independientes sin conflicto



de intereses.

- El alquiler no es mucho menor que el precio de mercado justo.

- El alquiler se ha reducido significativamente debido a subsidio del gobierno (inquilinos de la Sección 8 de viviendas subsidiadas tienen protección diferente bajo esta ley).

Los expertos de la OCC aconsejan a los arrendatarios que sepan sus derechos y que protejan estos derechos asegurándose de que estén en buen estado legal frente a la propiedad que alquilan.

Algunos consejos sobre cómo comprobar que está en buen estado legal:

- Firme un contrato de alquiler.
- Pague el alquiler a tiempo y en su totalidad.

- Use cheques en lugar de efectivo para comprobar su pago.

- Pague el alquiler al precio de mercado. Pagar un alquiler rebajado o barato a un amigo o miembro de la familia puede reducir costos pero podría dañar su estado legal durante una ejecución hipotecaria o disputa legal.

- Para todas las cuestiones legales, la OCC recomienda a que consulte un abogado.

Para aprender más sobre ejecuciones hipotecarias y bancos en general, visite [www.HelpWithMyBank.gov](http://www.HelpWithMyBank.gov).

### ¿Sabía usted?

Una nueva ley federal ayuda a proteger los derechos de los inquilinos en propiedades que enfrentan una ejecución hipotecaria, dicen los expertos de la Oficina del Contralor de la Moneda. La nueva ley establece normas nacionales para proveer a los arrendatarios suficiente notificación cuando ocurre una ejecución hipotecaria. Para aprender más, visite [HelpWithMyBank.gov](http://HelpWithMyBank.gov).

Hay buenas noticias para los arrendatarios. /// Una ley federal protege a los arrendatarios durante las ejecuciones hipotecarias

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10