

Muestra de la Carta para el Inquilino No Sección 8
para Enviar al propietario

Fecha: _____

Para: _____

Estimado Propietario,

Soy inquilino en el _____ (su dirección). Le escribo esta carta para responder al aviso de terminación con fecha del _____.

El Acta de Proteger Inquilinos en Ejecución Hipotecario, Pub. L. No. 111-22, §§ 701-704 (2009), el cual se hizo ley el 20 de mayo de 2009, aplica al proceso de desalojo del estado. Esta ley requiere que una persona o entidad (banco) quien logra ser el propietario nuevo de una propiedad residencial para alquilar por medio ejecución hipotecario, continúa a honrar contratos de arrendamientos que existen hasta terminar el contrato.

También la ley requiere sin importar el término del contrato de arrendamiento, que el propietario nuevo debe proveer los inquilinos un aviso de 90 días antes de exigir que los inquilinos desocupan la propiedad,

Hay excepción a la ley para propietarios nuevos quienes usarán la unidad como su residencia principal. A tales propietarios no se le requiere honrar el contrato de arrendamiento que existe hasta el término, pero aún debe proveer aviso adelantado de 90 días antes de exigir que el inquilino se vaya.

Debido a que el aviso enviado en el _____ (fecha en que el aviso fue recibido) no cumple con esta ley, considero el aviso anulado e ineficaz.

Sinceramente,

Nombre del Inquilino

(Conserva copia de la carta)

PARA SOLICITAR AYUDA LEGAL:

1-800-326-9177
or
apply.midpenn.org

**Para obtener más
información sobre los
servicios legales de
MidPenn, visite:**
www.midpenn.org



Este folleto contiene información general y no consejo legal específico. Aunque se cree correcta la información en el tiempo de la preparación del folleto, situaciones individuales pueden necesitar un análisis individual, tal que sería prudente consultar con un abogado. June de 2010

Pennsylvania
LegalAid Network, Inc.

LSC
America's Partner
for Equal Justice
LEGAL SERVICES CORPORATION



MidPenn
LEGAL SERVICES



INQUILINOS:
**¿El Propietario Está
en
Ejecución
Hipotecario?**

SOBRE NOSOTROS

MidPenn Legal Services es una firma de abogados de interés público sin fines de lucro que brinda servicios legales civiles gratuitos de alta calidad a residentes de bajos ingresos y sobrevivientes de violencia doméstica y agresión sexual en 18 condados del centro de Pensilvania: Adams, Bedford, Berks, Blair, Centre, Clearfield, Cumberland, Dauphin, Franklin, Fulton, Huntingdon, Juniata, Lancaster, Lebanon, Perry, Mifflin, Schuylkill y York.

INTRODUCCIÓN

Un número creciente de propietarios están perdiendo sus propiedades debido a ejecución hipotecario. En el pasado, esto dejó a los inquilinos en situaciones precarias. Los propietarios no le daban avisos a los inquilinos del juicio hipotecario y de cuando la propiedad fue vendida, dando avisos de poco tiempo para los inquilinos mudarse.

Una ley federal nueva, llamada El Acta de Proteger los Inquilinos de Ejecución Hipotecario, de 2009, (PTFA) efectivo el 20 de mayo de 2009, requiere que propietarios nuevos quienes logran obtener propiedades por medio de ejecución hipotecario honran a contratos de arrendamientos existentes hasta su término. Por lo tanto, no pueden desalojar inquilinos con más de 90 días restantes en su contrato de arrendamiento hasta terminar el contrato. La única excepción es si el propietario nuevo ocupará la unidad como su residencia principal, el puede terminar el contrato de arrendamiento con aviso de por lo menos 90 días. En el caso de contratos con menos de 90 días hasta el término, contratos de mes a mes, y contratos que pueden terminarse en cualquier tiempo, se requiere un mínimo de 90 días de aviso.

¿QUE HAGO DESPUES DE RECIBIR AVISO QUE LA VIVIENDA DONDE VIVO ESTA EN EJECUCION HIPOTECARIA?

Usted debe continuar cumpliendo con los términos de su contrato de arrendamiento mientras el propietario es dueño de la propiedad. El propietario será el dueño hasta completar el proceso de ejecución hipotecaria y se vende la propiedad en una venta judicial. En algunos casos se puede prevenir ejecución judicial y la propiedad no será vendida. Asegurase de conservar informes de todos sus pagos y recibos.

¿QUE HAGO SI EL PROPIETARIO NO CUMPLE CON LA LEY NUEVA?

Si después de comprar una propiedad por medio de una venta judicial, el propietario nuevo le envía un aviso de desalojo o un aviso de vaciar su vivienda alquilada y tal parece que no siguió los requisitos del Acta de Proteger Inquilinos de Ejecución Hipotecario, de 2009:

Usted puede enviar una carta al propietario nuevo, explicando lo que la ley nueva requiere y que el no lo siguió. Una muestra de la carta aparece al dorso de este folleto.

¿QUE HAGO CUANDO EL PROPIETARIO DEMANDA PARA DESALOJARME?

Si el propietario nuevo registra una queja de propietario e inquilino para desalojarle con la oficina del juez magistrado del distrito (MDJ) y no sigue los requisitos del Acta de PTFA explicado arriba, usted puede comunicarse con Servicios Legales de MidPenn para representación para contestar la demanda de desalojo. De manera similar, el propietario nuevo puede registrar una demanda de echamiento en el Tribunal de Primera Instancia para recobrar posesión de la propiedad

alquilada. El Acta de PTFA también aplica en estos procesos y sería prudente buscar representación legal.

Si se vende la propiedad en venta judicial, la propiedad puede ser vendida a una tercera parte o volver al banco/prestador. Al vender la propiedad y el propietario nuevo le ha proveído prueba de que ahora es el dueño de la propiedad, usted debe pagar su renta al propietario nuevo.

¿QUIEN ES UN INQUILINO DE BUENA FE?

La protección de la ley nueva aplica a inquilinos de buena fe. Un inquilino de buena fe es una persona quien no está relatada al propietario anterior, tales como su hermano, padres, o hijos, y quien no está pagando sustancialmente menos que el valor del mercado a menos que recibe un subsidiario.

¿QUE SUCEDE SI RECIBO AYUDA DE RENTA DE SECCION 8?

Si el propietario nuevo decide usar la propiedad como su residencia principal, aún debe cumplir con el requisito de aviso de 90 días y continuar con el contrato de arrendamiento por los 90 días. Si el propietario nuevo no tiene intención de usar la propiedad como su residencia principal, el propietario nuevo debe asumir las responsabilidades de acuerdo de arrendamiento entre usted y el propietario anterior, al igual el contrato de pagos de ayuda de renta entre usted y el propietario anterior y la autoridad de vivienda para el término del contrato de arrendamiento. El propietario nuevo no está obligado a renovar el contrato de arrendamiento al terminar el contrato original.