Derechos de los inquilinos: Viviendo en una propiedad con hipoteca ejecutada

(Tenants' rights: Living in foreclosed property)

Author
Northwest Justice Project

Last Review Date
May 3, 2025

Si han ejecutado la hipoteca del lugar que renta para vivir, lea esto para aprender sus derechos.

Aviso de 60 Días o 90 Días para Desocupar la propiedad

Si la vivienda que usted renta se vendió en una venta fideicomisaria por ejecución hipotecaria, algunos inquilinos (llamados “inquilinos de buena fe”) tienen derecho a un aviso por escrito de 90 días para mudarse de acuerdo a la Ley Federal para la Protección de Inquilinos en Casos de Ejecución Hipotecaria (PTFA, por sus siglas en inglés). (https://nlihc.org/sites/default/files/2022-03/2022AG_6-06_Protecting-Tenants-Foreclosure.pdf)

Un “inquilino de buena fe”, o inquilino legítimo, es un inquilino que paga renta a un precio justo del mercado y que además no puede ser miembro de la familia inmediata (cónyuge, padre/madre, hijo/a, hermano/a) de la persona que estaba pagando la hipoteca de la propiedad (el propietario que se enfrenta a la ejecución hipotecaria).

Para todos los inquilinos, la ley del estado de Washington (RCW 61.24.146(1)) (https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=61.24.146) también requiere que los nuevos propietarios que compren propiedades con hipoteca ejecutada den a los inquilinos en la propiedad ejecutada por lo menos 60 días de aviso por escrito para desocupar la propiedad.

Los nuevos propietarios no están obligados a extender su contrato de arrendamiento más allá de este periodo de 60 o 90 días, pero pueden decidir si quieren seguir rentándole o no.

Si usted no se muda después de que los 60 días o 90 días venzan, el nuevo propietario necesita obtener una orden judicial (llamada “Orden de restitución”) firmada por un juez para desalojarle de la vivienda.

Los antiguos propietarios (no arrendatarios) que perdieron sus casas en la venta fideicomisaria (subasta de ejecución hipotecaria) no tienen esta protección. Solo tienen 20 días a partir de la fecha de la venta fideicomisaria para mudarse.

Lea más detalles sobre estos Avisos de 60 Días o 90 Días para Desocupar la propiedad a continuación.

La casa que estoy rentando se vendió en una venta de ejecución hipotecaria. ¿Tengo que irme de inmediato?

No. Si usted renta su vivienda en el estado de Washington, y la propiedad fue vendida en una venta de ejecución hipotecaria no judicial (llamada “venta fideicomisaria”), la ley estatal le protege de tener que mudarse de inmediato. Puede leer esta ley en RCW 61.24.146(1) (http://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=61.24.146).

Antes de iniciar una acción de desalojo en su contra, el nuevo propietario tiene que elegir una de las siguientes opciones:

- Darle un aviso escrito de 90 días para mudarse (para desocupar la propiedad), si usted es un inquilino legítimo, lo que se conoce como “inquilino de buena fe” (ver detalles a continuación)

o

- Ofrecerle un nuevo contrato de alquiler o darle un aviso escrito de 60 días para desocupar la propiedad, si usted **no** es un inquilino de buena fe (un inquilino legítimo)

o

- Dejarle que se quede en la vivienda hasta el final de su contrato de alquiler.

¿Cuándo me dan al menos 90 días para desocupar la propiedad?

La Ley Federal para la Protección de Inquilinos en Casos de Ejecución Hipotecaria (PTFA) (https://nhlp.org/files/PTFA-as-amended.pdf) da a la mayoría de los inquilinos "de buena fe" el derecho a por lo menos 90 días de aviso por escrito antes de tener que mudarse después de una ejecución hipotecaria. Para ser considerado un inquilino de *buena fe* (legítimo), tiene que cumplir con todos los siguientes requisitos:

- Usted no puede ser hijo(a), cónyuge o padre/madre del antiguo propietario.
- Su contrato de alquiler no puede haber sido un trato especial entre amigos o familiares.
- La cantidad de la renta tiene que corresponder al precio justo del mercado. Si la renta es menos, tiene que deberse a un programa gubernamental que hace que sea asequible (que subsidie la renta).

¿Cuándo me dan solo 60 días de aviso por escrito para desocupar la propiedad?

Si no cumple con los requisitos de arriba para la definición de inquilino de buena be, y el nuevo propietario no quiere ofrecerle un nuevo contrato de alquiler, el nuevo propietario tiene que darle un aviso por escrito dándole al menos **60 días** para mudarse.

Estoy en medio de un contrato de alquiler. ¿Puedo quedarme hasta que termine mi contrato de alquiler?

Depende. Si usted es un "inquilino de buena fe" (inquilino legítimo) y el nuevo propietario **no** está planeando mudarse a la vivienda, el nuevo propietario tiene que dejarle quedarse hasta que su contrato termine. Esto es válido tanto para los contratos de alquiler escritos como para los verbales.

Si el nuevo propietario **sí** planea mudarse a la vivienda, usted tiene que recibir al menos 90 días de aviso antes de que el nuevo propietario pueda desalojarle. Puede leer la ley sobre esto en 12 USC 5220. (https://uscode.house.gov/view.xhtml?req=(title:12%20section:5220%20edition:prelim))

> **Ejemplo**: Solo le queda un mes en su contrato de alquiler. En esta situación, tiene que recibir al menos 90 días de aviso. Los 90 días **no** comienzan hasta después de que termine su contrato de alquiler.

¿Y si estoy rentando mes a mes?

El nuevo propietario igual tiene que darle un aviso de al menos 60 días. Si es un inquilino de *buena fe*, el nuevo propietario tiene que darle 90 días de aviso antes de desalojarle. El nuevo propietario tiene que obtener una orden judicial (llamada “Orden de restitución”) firmada por un juez para desalojarle.

¿Y si tengo un cupón de la Sección 8?

Entonces tiene más protecciones. Usted puede conservar su contrato de arrendamiento de la Sección 8 y el nuevo propietario también tiene que respetar el contrato de Pagos de Asistencia para la Vivienda (HAP) que es parte de su arrendamiento de la Sección 8.

El nuevo propietario no puede cobrarle renta adicional u otros pagos. Si el nuevo propietario planea mudarse a la propiedad, solo puede usar la venta de ejecución hipotecaria como la cláusula de "otra buena causa" de su contrato de HAP para terminar su contrato de alquiler. En ese caso, usted tiene que recibir al menos 90 días de aviso por escrito.

Estoy rentando un cuarto al propietario de la vivienda a la que le ejecutaron la hipoteca. Dicen que tengo que mudarme cuando ellos se muden. ¿Es cierto eso?

Si no está emparentado con el propietario y estaba rentando el cuarto al precio del mercado, usted tiene derecho a un aviso de 90 días. De lo contrario, usted tiene derecho a un aviso de 60 días como inquilino.

¿Esta ley también protege a los antiguos propietarios?

No. Estas protecciones son solo para inquilinos, y **no** para el propietario que pierde la propiedad en una ejecución hipotecaria o un ocupante que no sea un inquilino. Estas protecciones no aplican incluso si el dueño anterior permanece en la propiedad como inquilino, subarrendatario u ocupante. Puede leer la ley estatal sobre esto en RCW 61.24.146(3) (http://apps.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=61.24.146).

Un antiguo propietario tiene que mudarse 20 días después de la venta fideicomisaria o enfrentará el desalojo. El antiguo propietario no tiene derecho a un aviso de 20 días para desocupar antes de que el nuevo propietario presente un caso judicial de desalojo.

¿Y si el aviso para desocupar la propiedad que recibí me da solo 20 días?

A pesar de lo que diga el aviso, usted tiene el derecho absoluto a un aviso de 60 días, o de 90 días si usted es un inquilino legítimo. Si usted quiere quedarse en su hogar por el total de los 60 o 90 días, informe por escrito al nuevo propietario que usted tiene este derecho y que tiene la intención de hacerlo valer. Y trate de obtener ayuda legal.

¿Puedo hacer que el nuevo propietario me mantenga como inquilino?

No. Esto depende del nuevo propietario, no de usted. Pero usted siempre puede pedir al nuevo propietario un nuevo contrato de alquiler si le conviene.

¿Y si recibí un aviso que dice que necesito enviar documentos a un bufete de abogados para calificar para las protecciones de la ley federal PTFA?

Si usted es un inquilino de buena fe (inquilino legítimo), tiene derecho a un aviso de 90 días o a quedarse hasta que termine su contrato de alquiler (lo que sea más), incluso si no envía los documentos solicitados a ese bufete de abogados. Usted debería avisar al bufete de abogados que usted es un “inquilino de buena fe” bajo la PTFA para que sepan que usted tiene derecho al tiempo adicional en la vivienda.

¿Cuáles son mis obligaciones durante el tiempo que pueda quedarme en la vivienda?

Tiene que pagar la renta y cumplir con sus demás obligaciones de acuerdo al contrato de alquiler que tenía antes de la ejecución hipotecaria.

Ni la ley federal ni estatal dice si todavía debo dinero de la renta durante una ejecución hipotecaria. ¿Tengo que seguir pagando la renta después de recibir un aviso de 90 días?

A lo mejor. La ley federal asume que su obligación de pagar la renta continúa durante los 90 días. Pero el nuevo propietario podría decidir nunca pedir o cobrar la renta.

El asunto de la renta es un tema complicado. Si el nuevo propietario le pide la renta y usted desea quedarse por el período de 90 días, debería seguir pagando la renta para evitar el desalojo. Si el nuevo propietario desea desalojarle por no pagar la renta, todavía tiene que darle un aviso de 90 días.

¿Tengo que seguir pagando la renta después de recibir un aviso de 60 días?

Si usted no es un inquilino de *buena fe*, pero todavía renta el lugar, y recibe un aviso de 60 días para desocupar la vivienda, el nuevo propietario solo puede desalojarle si usted crea pérdidas o molestias. **No pueden** desalojarle por no pagar la renta. Puede leer la ley sobre esto en RCW 61.24.146(1) (https://app.leg.wa.gov/rcw/default.aspx?cite=61.24.146).

Si usted recibe un aviso para desocupar la vivienda y decide no pagar la renta durante el periodo del aviso, pero no se muda al final de los 60 o 90 días, el propietario nuevo puede iniciar una demanda de desalojo en su contra por medio del proceso de "retención ilícita". Si esta es su situación, trate de obtener ayuda legal de inmediato.

¿Y si quiero pagar la renta, pero no sé a quién pagársela?

Incluso si el propietario nuevo no le ha dicho dónde enviar la renta, igual tiene derecho a cobrarla. Si nadie le ha dado la información del pago para el nuevo propietario, guarde el dinero de la renta hasta obtener esa información. Puede ser una buena idea guardar el dinero de la renta aparte de donde suele ahorrar su dinero.

Alguien se puso en contacto conmigo y dice que es el nuevo propietario. ¿Es esta la persona correcta a quien debo pagar la renta?

Tenga cuidado. Los estafadores revisan la información disponible públicamente sobre ejecuciones hipotecarias y pueden ponerse en contacto con los inquilinos que viven en propiedades con hipotecas ejecutadas para exigir la renta.

Antes de pagar la renta a esta persona, pídales una copia de su Escritura Fideicomisaria como comprobante de que la propiedad es de él/ella. También puede pedirle al Auditor del Condado el nombre que aparece como el propietario legal de la propiedad para asegurarse de que la Escritura Fideicomisaria es legítima. Una compañía local de seguros de títulos también podría darle esta información.

Le di un depósito y/o el último mes de renta a mi arrendador anterior. ¿Qué pasa con ese dinero ahora?

Si su exarrendador no le reembolsó su depósito o no lo transfirió al nuevo propietario después de la venta fideicomisaria, usted puede demandar al exarrendador en el Juzgado de Demandas de Menor Cuantía para recuperar su depósito. Al exarrendador se le puede hacer responsable de hasta el doble de la cantidad de su depósito, más los honorarios de los abogados.

Aunque su exarrendador se haya quedado indebidamente con su depósito, usted podría tener que pagar al nuevo propietario un nuevo depósito **si suscribe** un contrato de alquiler por escrito con el nuevo propietario.

Pagaba la renta a mi exarrendador mediante una compañía de administración de propiedades. Si les sigo pagando, ¿ellos enviarán mi renta al nuevo propietario?

No. La compañía de administración de propiedades tenía un contrato con su exarrendador. La ejecución hipotecaria terminó ese contrato.

Es posible que el nuevo propietario haya hecho un contrato con su antiguo administrador de la propiedad para seguir administrando su hogar. Confirme esto por escrito antes de pagar la renta al antiguo administrador de la propiedad después que se ejecute la hipoteca. Recuerde obtener un recibo por cada pago de la renta que haga.

Mi hogar necesita reparaciones, o me cortaron los servicios públicos porque el arrendador anterior no pagó la factura. ¿A quién contacto?

Después de la venta fideicomisaria, problemas con el mantenimiento, con reparaciones, o con servicios públicos (si el arrendador era quién estaba obligado a pagar por los servicios públicos) son responsabilidad del nuevo dueño.

Es posible que usted pueda mantener sus servicios públicos funcionando si se comunica con la compañía de servicios públicos y pone la cuenta a su nombre para evitar la suspensión, aun si los servicios públicos están a nombre de su exarrendador. Es probable que le exijan un comprobante de su arrendamiento en la vivienda. (Por ejemplo, un contrato de alquiler o recibos de renta). Esta regla generalmente aplica a los servicios públicos (https://wa.gov/health-safety/public-utilities). Puede leer la ley sobre esto en RCW 35.21.217(5)(a) (https://app.leg.wa.gov/RCW/default.aspx?cite=35.21.217).

Incluso si la compañía de servicios públicos no es de propiedad pública, podrían tener sus propios procedimientos para evitar desconexiones. Póngase en contacto con la compañía para ver si puede hablar con un supervisor para resolver el problema. Algunas compañías privadas de servicios públicos propiedad de inversionistas están reguladas por la Comisión de Servicios Públicos y Transporte de Washington (https://www.utc.wa.gov/FileComplaint). Si sus servicios públicos están en peligro de desconexión, puede llamar a la Línea de Ayuda para la Protección al Consumidor directamente al 1-888-333-WUTC (9882).

El nuevo dueño o el banco que ejecutó la hipoteca me ofreció un pago único en efectivo para que desocupe la propiedad inmediatamente. ¿Acepto?

La decisión es suya si acepta o no un trato de “dinero por llaves” del nuevo propietario.

> **Ejemplo 1**: El propietario nuevo dice que usted puede aceptar el dinero y mudarse ahora **o** ser desalojado con menos de 60 o 90 días de aviso. Esto no es verdad. Usted debe recibir un Aviso de 60 Días o 90 Días para Desocupar la propiedad, incluso si usted no acepta el dinero que le ofrecen.
>
> **Ejemplo 2**: Un nuevo propietario ofrece pagarle dinero en efectivo que le ayudará a usted y a su familia a mudarse, pero usted tiene que aceptar mudarse en 2 semanas. Esto podría convenirle. También puede tratar de negociar por más tiempo y / o dinero en efectivo para mudarse.

El nuevo propietario probablemente no le hará este pago en efectivo por adelantado, pero solo le dará el dinero después de mudarse y después de una inspección del lugar.

Puede que desee tener en cuenta el momento del pago cuando esté decidiendo si debería aceptar una oferta de dinero por las llaves. Podría pedir algo de dinero por adelantado para los gastos de mudarse a otro lugar y el resto para cuando ya se mude.

¿Y si el nuevo propietario cambia mis cerraduras o se deshace de mis pertenencias?

Si el nuevo propietario quiere hacer estas cosas, el nuevo propietario primero tiene que pasar por el proceso de desalojo y obtener una orden judicial que le dé al nuevo propietario el derecho a forzarle a irse de la propiedad. Usted puede comunicarse con el sheriff para obtener ayuda si el nuevo dueño cambia sus cerraduras o retira sus cosas sin una orden judicial, o trate de obtener ayuda legal .

¿Puedo conseguir ayuda para mudarme?

A lo mejor. Algunas agencias del estado de Washington pueden ofrecer ayuda para la reubicación. Llame al 211 o visite wa211.org (http://win211.org/) para

averiguar más.