

SI USTED ES UN INQUILINO EN UN EDIFICIO QUE ESTA SIENDO TOMADO POR EL BANCO, ¿USTED TIENE DERECHOS!

❖ ¿Tengo que mudarme tan pronto mi edificio sea tomado por el banco?

¡NO! No entre en pánico. Usted quizás no tenga ni que mudarse. SOLO UNA CORTE PUEDE DECIRLE QUE SE MUDE. Si su propietario pierde el edificio debido a que el banco tomo posesión de la vivienda y ahora hay un nuevo dueño (usualmente un banco), usted sigue siendo un inquilino y todavía tiene derechos con los cuales puede defenderse en contra del desalojo. Si el banco lo quiere desalojar, debe primero terminar su inquilinato apropiadamente y entonces, luego de la culminación de al menos un periodo de un mes de dar completo aviso, llevarle a corte. **Si usted tiene un subsidio de Sección 8, usted tiene derechos adicionales, y debe llamar a la agencia que administra su subsidio de Sección 8 rápidamente.**

❖ ¿Debo aceptar la oferta de “dinero-por-llaves/cash-for-keys” para mudarme rápido?

“Dinero-por-llaves” casi nunca es una buen negocio. Usted NO tiene que aceptar una oferta para mudarse a cambio de dinero. Usualmente, los bancos no ofrecen suficiente dinero para mudarse, y si usted lo acepta, puede estar dejando pasar sus derechos legales. Estas ofertas usualmente solo mejoran cuando el tiempo pasa, y casi siempre son más altas si usted tiene un abogado ayudándole. Recuerde, hasta que su propietario obtenga una orden de la corte, usted no tiene que mudarse. Usted puede obtener más tiempo para mudarse, y/o dinero, en corte, y quizás no tenga que mudarse. No le hará bien aceptar una oferta si no tiene a donde mudarse.

❖ ¿Que debo hacer si recibo una demanda de desalojo “summary process”?

Usted puede luchar una evicción en la corte. Si usted recibe papeles diciéndole que vaya a la corte, **léalos cuidadosamente –¡no los ignore!** Usted tiene el derecho de someter una **“respuesta y contrademanda/ answer & counterclaims”**, y pedidos para **“producción de pruebas/Discovery”** (al llenar la reproducción de pruebas el caso se pospone automáticamente por dos semanas y le ayuda a obtener información para defenderse). Usted tiene el **derecho a jurado** si somete su pedido en o antes del Lunes de su fecha de respuesta. Si su caso es en la corte de distrito, usted puede tener el **derecho a transferir** el caso a la Corte de Vivienda donde hay abogados disponibles que le pueden aconsejar. Lea cuidadosamente para ver cuando sus papeles se vencen. Usted puede defenderse, pedirle al juez que le permita quedarse, y quizás ganar algo de dinero. Si aun así usted pierde, en algunos casos las cortes les dan a los inquilinos hasta 6 meses o un año para mudarse. Recuerde, ¡usted tiene derechos!

❖ ¿Necesito un abogado si el nuevo propietario trata de desalojarme en la corte?

Usted puede representarse a si mismo pero teniendo un abogado puede ser de mucha ayuda. Es una buena idea contactar a un abogado tan pronto se entere que su vivienda esta siendo tomada por el banco/foreclosure. Usted puede llamar los números listados en la parte de debajo de esta hoja para obtener representación legal o al menos consejos. En el área de Boston, hay **clínicas de defensa gratuitas** donde usted puede ser ayudado llenando los documentos necesarios en respuesta a una acción de evicción.

- The Legal Services Center, con la ayuda de Harvard Legal Aid Bureau, lleva a cabo una clínica de defensa de evicción por juicio hipotecario casi todos los Viernes a las **10 de la mañana** en el **122 Boylston Street** en **Jamaica Plain** (próximo a la estación de la T, Stony Brook en la línea Anaranjada). Llame a HLAB con adelanto al **617-495-4408** si desea atender.
- Greater Boston Legal Services ofrece una clinica de defensa gratuita los lunes a las **9:30 AM** en el **197 Friend Street** in **Boston**, (cerca de ambas estaciones de

tren de North Station y Haymarket en la línea Anaranjada o Verde). Llame al **617-603-1807** si desea atender.

Aun si usted no tiene abogado, debe ir a la corte el día en que su audiencia es programada o un juicio por fallo a comparecencia será interpuesto en su contra. Si su caso es en la Corte de Vivienda de Boston, usted puede pedir ver al Abogado del Día. Lleve consigo todos los documentos relacionados a su apartamento a la clínica y a la corte (por ejemplo, **Notice to Quit/Noticia de Desalojo, papeles de la corte “Summons and Complaint”, su contrato, recibos de renta, recibo se seguro de deposito, reportes de inspección y cualquier fotografías**).

❖ **Luego de juicio hipotecario, es el nuevo dueño responsable para reparaciones y utilidades?**

Si. Luego de un juicio hipotecario el nuevo propietario es responsable de reparaciones, mantenimiento y pago de agua como también cualquier otra utilidad que su propietario anterior proveyó. La ley requiere que propietarios paguen por calefacción y agua caliente a menos que haya un acuerdo escrito donde el inquilino sea responsable de estas utilidades. Si usted no sabe a quien contactar para reparaciones o preguntas sobre su propiedad, contacte a cualquier persona que le haya dado los documentos del juicio hipotecario “foreclosure”; puede ser un agente de seguros, bienes raíces, o un abogado del banco. Demande que las reparaciones sean hechas y las utilidades se mantengan puestas. Usted también debe enviarle al nuevo propietario una carta listando todos los problemas en la unidad. Mantenga una copia de la carta para sus récords. Tome fotografías. También es buena idea llamar a su oficina local para Directiva de Salud/ Departamento de Servicios de Inspección para obtener una inspección gratuita. Si el nuevo propietario no arregla cualquier problema serio en su apartamento o edificio, o si las utilidades están siendo desconectadas, usted puede ir a la corte y hacer una cita para un audiencia de emergencia para pedirle a la corte que le ordene al nuevo propietario que haga las reparaciones y suministre las utilidades.

❖ **¿Debo pagar renta luego de que el banco halla tomado posesión?**

Tenga cuidado! Si ha habido un juicio hipotecario, NO pague renta al propietario anterior. En vez, trate de averiguar quien es el nuevo propietario. Si el nuevo propietario no acepta su renta, guárdela aparte cada mes en una cuenta separada. Ahorre el dinero de renta y no lo gaste. Usted puede ofrecer pagar su renta en una carta al nuevo propietario/banco, o su agente. Asegúrese de mantener **una copia para sus récords**.

Recursos de Ayuda:

Greater Boston Legal Services: 197 Friend Street, Boston, entre North Station y Haymarket en la línea verdeo anaranjada; tel. 617-371-1234 o 1-800-323-3205

Legal Services Center: 122 Boylston Street, Jamaica Plain, tel. 617-522-3003

Harvard Legal Aid Bureau: 23 Everett Street, Cambridge, tel. 617-495-4408

Inspectional Services Department (City of Boston only): Llame para obtener una inspección gratuita si hay cualquier problema o malas condiciones, tel. 617-635-5322. Fuera de Boston, contacte su Board of Health de su ciudad/pueblo.

City Life/Vida Urbana: 284 Amory Street, Jamaica Plain. A las seis (6 PM) de los martes, City Life provee reuniones especiales para inquilinos y otros en riesgo de foreclosure. Llame al 617-524-3541 ext. 310 para aprender mas.

Mass. Legal Help website: El siguiente link es para una pagina del web que nombra los derechos de los inquilinos en acciones de juicio hipotecarios:

<http://www.masslegalhelp.org/housing/tenants-facing-foreclosure>