

# Lo que debe saber sobre el **DESALOJO** y la **EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

**D**urante los últimos años, las prácticas de concesión de préstamos han incluido una serie de préstamos de alto riesgo con tasas de interés variable, hipotecas con vencimientos acelerados y otras disposiciones que han derivado en un notable incremento en el número de propietarios que pierden sus viviendas por ejecución hipotecaria. El los próximos meses, se reajustará al alza una cantidad incluso mayor de hipotecas con tasas de interés variable. Esto subirá el pago mensual a un nivel sencillamente inalcanzable para muchos propietarios de vivienda. Además, se está desalojando a los inquilinos que viven en edificios cuya hipoteca ha sido ejecutada, en violación de la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa de Oakland. Parte de la razón de esto es que muchos inquilinos y prestamistas desconocen que los inquilinos que se encuentran en esta situación están normalmente protegidos por **la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa**. El creciente número de ejecuciones hipotecarias afecta negativamente no sólo a los propietarios e inquilinos, sino también a la comunidad en general. Esto puede dar como resultado un mayor número de edificios vacantes, lo que aumenta el crimen y la ruina de nuestra ciudad.

CITY OF OAKLAND  
Community and Economic Development Agency (CEDA)  
Housing and Community Development Division  
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 5313  
Oakland, CA 94612



**¿Se enfrenta a un desalojo?  
510.238.3721**



**¿A UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?  
510.232.5378**



**Conozca sus derechos.**

[www.oaklandnet.com/oaklandhelps](http://www.oaklandnet.com/oaklandhelps)



# Lo que debe saber sobre el **DESALOJO**



## ¿Puedo ser desalojado por haberse ejecutado la hipoteca del edificio donde vivo?

¡NO! La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa establece que el casero debe tener una buena causa para desalojar a un inquilino. Si se ejecuta la hipoteca de un edificio, el nuevo propietario será ahora un banco o una compañía hipotecaria. Esto no difiere de las situaciones en que el propietario de un edificio lo vende a otra persona. En cualquier caso, el hecho de que el edificio sea propiedad de otra persona no es una razón lícita para desalojar a un inquilino o subir el alquiler.

## Si se produce una ejecución hipotecaria, ¿puede subir el pago de mi alquiler?

¡NO! De acuerdo a la Ordenanza de Alquiler de Oakland, un nuevo casero, incluyendo a un banco o prestamista que haya ejecutado la hipoteca de la propiedad, no tiene más ni menos derecho de subir el alquiler del inquilino que tenía el casero precedente.

## ¿Qué ocurre si pagué el alquiler al casero anterior y el nuevo casero afirma que no la pagué?

Se reconocerá el pago del alquiler hecho por todo inquilino que lo hubiera pagado al casero anterior antes de que se le notificara la ejecución hipotecaria. Es responsabilidad suya probar que hizo el pago del alquiler. Asegúrese **siempre** de que le den un recibo.

# Conozca sus derechos.

510.238.3721 (información sobre desalojos)

510.232.5378 (información sobre ejecuciones hipotecarias)

[www.oaklandnet.com/oaklandhelps](http://www.oaklandnet.com/oaklandhelps)

## ATENCIÓN PROPIETARIOS

Existe una serie de medidas legales que el prestamista debe tomar antes de que se produzca la ejecución hipotecaria de la propiedad.

¡Conozca los hechos! Llame a la línea directa del Procurador Municipal al **510.BE ALERT (232.5378)**.

## ATENCIÓN INQUILINOS

En Oakland, la ejecución hipotecaria o venta de un edificio **no** es una razón lícita para desalojar a un inquilino o subir el alquiler.

¡Usted tiene derechos! Si tiene preguntas sobre la subida del alquiler, llame al Programa de Ajuste del Alquiler (*Rent Adjustment Program*) al **510.238.3721**.

## PARA ASESORAMIENTO SOBRE DESALOJOS PARA INQUILINOS, LLAME A:

Bay Area Legal Aid .....	510.250.5270
Centro Legal de la Raza .....	510.437.1554
East Bay Community Law Center ..	510.548.4040
East Bay Tenant Bar Association ...	510.548.4774
Eviction Defense Center .....	510.452.4541
Sentinel Fair Housing .....	510.645.1057

## TENGA PRECAUCIÓN CON LOS NUEVOS PRÉSTAMOS

No **firm**e ningún documento que no comprenda.

Agentes y compañías hipotecarias codiciosos han concedido préstamos cuando sabían que el prestatario no iba a poder hacer los pagos. Averigüe siempre cual es el **verdadero** costo del préstamo. Si **parece** ser demasiado bueno para ser verdad, lo más probable **ES** que sea demasiado bueno para ser verdad.



CITY OF OAKLAND

COMMUNITY & ECONOMIC DEVELOPMENT AGENCY  
División de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad

# Realidad de la **EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

## ¿Con quién debería ponerme en contacto si me retraso en los pagos de mi hipoteca o pienso que quizá no pueda hacer el siguiente pago?

Póngase en contacto de inmediato con su administrador de préstamos o prestamista para tratar las opciones que tiene. Si no puede contactar a su administrador de préstamos, o necesita clarificación sobre sus opciones, llame a la línea directa HOPENOW al 888-995-HOPE para hablar con un asesor financiero aprobado por el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing Urban Department – HUD).

## Si se ha iniciado el proceso de ejecución hipotecaria, ¿tengo algún derecho de negociación con mi prestamista?

Dependiendo de cual sea su capacidad de mantener la deuda y hacer los pagos a tiempo, es posible que pueda negociar un plan de refinanciación durante el proceso de la ejecución hipotecaria.

## Se me prometió que podría refinanciar tras el segundo año, cuando la tasa de interés de mi hipoteca se doblaría. ¿Qué puedo hacer?

Contacte a su prestamista para la refinanciación.

## Evite los fraudes de rescate.

No refinancie en otra hipoteca de interés variable (ARM, por sus siglas en inglés) o producto con tasa de interés variable. Llame a la línea directa HOPENOW para obtener asesoramiento o visite nuestro sitio web en [www.hopenow.com](http://www.hopenow.com)

