

**Ley Publica 111-22 efectiva el 20 de mayo del 2009**

**Titulo VII: PROTECCION DE INQUILINOS EN EL ACTA DE EJECUCION HIPOTECARIA.**

**SEC. 701 TITULO CORTO.**

Este título puede ser citado como: Protección de inquilinos del acto de ejecución hipotecaria del 2009.

**SEC. 702 EFECTO DE EXCLUSION EN PREEXISTENCIA DE ARRIENDO.**

- (a) En general, en el caso de una ejecución hipotecaria relacionado con un préstamo hipotecario federal, o en cualquier vivienda o bienes raíces residenciales, después de la fecha de promulgación del título, cualquier sucesor inmediato con interés en tales bienes con arreglo a la exclusión asumirá como tema de interés para—
- i. El suministro, por el sucesor con interés de un aviso de desalojo a todos los inquilinos de buena fe por lo menos 90 días antes de la fecha efectiva de dicha notificación y
  - ii. Los derechos de cualquier inquilino de buena fe, a partir de la fecha de notificación de ejecución hipotecaria—
    - A. En cualquier contrato de buena fe celebrado antes de la notificación de la exclusión a ocupar el lugar hasta el final del plazo restante del contrato de arrendamiento, salvo que el sucesor en interés podrá reducir un contrato de arrendamiento en vigor en la fecha de la venta de la unidad a un comprador que va a ocupar la unidad como su residencia principal, sujeto a la recepción por el inquilino de la comunicación de 90 días en virtud del párrafo (1); o
    - B. Sin un contrato de arrendamiento o con un contrato de arrendamiento terminable a voluntad bajo la ley estatal, sujeta a la recepción por el inquilino de la comunicación de 90 días en la sub-sección (1), Salvo que nada en esta sección afectara los requisitos para la terminación de cualquier alquiler subsidiado por lo federal o estatal o de cualquier ley estatal o local que ofrece periodos de tiempo más largo o de otras protecciones adicionales para los inquilinos.
- (b) Arrendamiento de buena fe- para propósitos de esta sección, un contrato de arrendamiento se considerara de buena fe solo si—
1. El dueño de hipoteca o su hijo/a, conyugue, padre o madre no son inquilinos en el contrato.
  2. El contrato de arrendamiento fue el resultado de un arms-length transaction (significa que el contrato entre las dos partes sea solo de negocio y no de amistad, familiar, etc. Para evitar percances)
  3. El contrato de arrendamiento requiere que el recibo de alquiler, el cual no es sustancialmente inferior al alquiler de mercado justo de la propiedad o la unidad de renta es reducida o subsidiada por entidades locales, del estado o federales.
- (c) Definición: para propósitos de esta sección, ‘federally-related mortgage loan’ tiene el mismo significado que en la sección 3 de la ley de procedimientos de liquidación de bienes raíces de 1974 (12 U.S.C. 2602)

**SEC. 704 SUNSET.**

Este titulo así como las modificaciones introducidas por el presente titulo se derogan, y los requisitos en virtud del presente titulo quedara sin efecto, el 31 de Diciembre del 2012.