

Derechos de los Inquilinos en Propiedades Sujetas a Ejecución Hipotecaria

Derecho a recibir aviso previo al desalojo

- ✚ En jurisdicciones de desalojo por causa justa: no se permite ningún desalojo por ejecución hipotecaria.
- ✚ Inquilinos en edificios embargados por ejecución hipotecaria después del 20 de mayo, 2009, tienen los siguientes nuevos derechos bajo el acta "Ayuda para que Familias Salven Sus Hogares" del 2009:
 - Inquilinos que ya tienen un arrendamiento tienen derecho a permanecer en la unidad hasta el fin del arrendamiento, al menos que un nuevo dueño ocupará la unidad como su residencia principal. En tal caso, el Inquilino tiene derecho a recibir un aviso de desalojo de 90 días.
 - Los inquilinos con arrendamientos por vencerse o de mes a mes tienen derecho a un aviso de desalojo de 90 días antes que el nuevo propietario sea permitido presentar una demanda de desalojo en el tribunal.
 - Para inquilinos de Sección 8, el nuevo propietario debe respetar los arrendamientos de Sección 8 ya existentes y darles un aviso de desalojo de 90 días a los inquilinos de Sección 8 con arrendamientos por vencerse.

Para inquilinos en edificios embargados por ejecución hipotecaria por parte de Fannie Mae donde Fannie Mae llega a ser el propietario: Fannie Mae considerará alquilar a inquilinos en propiedades de dos a cuatro unidades, condos, cooperativas, viviendas unifamiliares, y viviendas pre-fabricadas, donde las asociaciones de propietarios (HOAs) no prohíban arrendamientos. Puede leer la póliza completa en:
http://www.fanniemae.com/newsreleases/2009/faq/FAQ_national_REO_rental_policy_010709.pdf

Para inquilinos en edificios embargados por ejecución hipotecaria por parte de Freddie Mac donde Freddie Mac llega a ser el propietario: Freddie Mac contactará a los inquilinos (y previos propietarios) que viven en el edificio para discutir la posibilidad de alquilarle a Freddie Mac (puede leer el anuncio en http://www.freddiemac.com/news/archives/servicing/2009/20090305_reo-rental-initiative.html)

Derecho a Servicios Públicos

phone 510.271.8443
fax 510.868.4521

El nuevo propietario debe mantener sus servicios públicos, incluso cuando haya sido el banco que ejecutó su hipoteca. Si el nuevo propietario no lo hace, contacte su oficina local de ayuda legal.

Los Cierres Forzosos son Ilegales

Es ilegal en California cambiarle las chapas a un inquilino sin un mandato judicial. Para conseguir un mandato judicial, el propietario debe llevar al inquilino a través de un proceso formal de desalojo. Para un desalojo formal, el propietario debe presentar al inquilino un aviso por escrito (ver arriba), presentar una moción de Citatorio y Demanda con el tribunal y presentarle una copia al inquilino. Contacte su oficina de ayuda legal para que le ayuden o refieran a una clínica de auto-ayuda para responder a la queja.

La Condición de la Propiedad Después de una Ejecución Hipotecaria - ¿Quién Es responsable?

El nuevo propietario es responsable de las condiciones de la propiedad. Usted tiene derecho a solicitar reparos del nuevo propietario, incluso si haya sido el banco quien ejecutó la hipoteca.

Dinero en efectivo por sus llaves

Después de una ejecución hipotecaria, el nuevo propietario puede que mande un representante a su casa para ofrecerle "dinero en efectivo por sus llaves". El representante puede parecer amenazante y tratar de convencerlo que tiene que dejar la propiedad rápidamente por una pequeña cantidad de dinero.

- No se deje intimidar. Llame a la policía si se siente inseguro. Usted tiene derecho a recibir aviso apropiado antes que se presente una moción de desalojo. Recuerde, si usted vive en una ciudad con protecciones de desalojo por buena causa, o si tiene cupón para Sección 8, usted no puede ser desalojado después de la ejecución de la hipoteca al menos que haya una "buena causa". La ejecución de la hipoteca no constituye una "buena causa".
- Verifique con quién está hablando. Debido a que la ejecución hipotecaria es un registro público, estafadores pueden tocarle a su puerta y tratar de que los deje entrar, o pueden tratar de asustarlo para que salga de su casa. Usted puede verificar quién es el nuevo propietario en la oficina municipal del registro de propiedad. También le debe pedir a la persona que alega representar al propietario que le proporcione una carta escrita con información de contacto del nuevo propietario y copia de un acta registrada que el nuevo propietario tiene título a la propiedad.
- Si decide mudarse, asegúrese de pedir tanto dinero como usted necesite (dos meses de alquiler, gastos de mudanza, por ejemplo). Pida por lo menos la mitad y/o el pago entero por adelantado antes que usted entregue las llaves, y

HERA

housing and
economic
rights advocates

solicite un acuerdo que este por escrito y firmado, para que tenga prueba del acuerdo. Recuerde- usted le esta ahorrando dinero y tiempo al nuevo propietario si usted concuerda en mudarse. Si hace cualquier cambio al acuerdo verbalmente, asegúrese que esos cambios sean hechos en la escritura también.

phone 510.271.8443
fax 510.868.4521