

INQUILINOS EN BIENES ADJUDICADOS: LO QUE USTED DEBE SABER

La Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos estima que propiedades de alquiler constituyen al menos el 40% de todas las familias afectadas por ejecuciones hipotecarias en todo el país; en Nueva York el número puede ser tan alto como 56%.

Otro problema para los inquilinos en propiedades embargadas es mantenimiento de la propiedad. Durante el proceso de ejecución hipotecaria, puede ser difícil determinar quién es responsable del mantenimiento de la propiedad.

El propietario actual de la propiedad, los inquilinos, la parte demandante o que ejecuta el embargo hipotecario (generalmente un banco), y el nuevo propietario de una propiedad que está pasando por una ejecución hipotecaria, todos tienen ciertos derechos y obligaciones.

ANTES DE LA ACCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Aviso de pre-ejecución hipotecaria

Al inicio de la acción de ejecución hipotecaria, el banco debe notificar a **todos los** inquilinos que la propiedad es objeto de una acción de ejecución hipotecaria. Los inquilinos deben recibir este aviso antes de que cualquier acción de desalojo pueda ser llevada ante los tribunales, después de la ejecución de una hipoteca. El banco debe proporcionar su nombre, dirección y número de teléfono en todos los avisos a los inquilinos.

Para edificios con menos de cinco unidades de alquiler, el banco debe entregar notificación directamente a cada inquilino por certificado, correo de primera clase. Para edificios con cinco o más unidades de alquiler, el banco puede en cambio publicar copias de la notificación en el exterior de cada una de las entradas y salidas del edificio.

Este es un derecho importante. Si bien esto no le protege de la ejecución hipotecaria, le permite saber lo que está pasando y empezar a planificar para el futuro.

Los inquilinos pueden ser nombrados en la acción de ejecución hipotecaria

El banco puede nombrar cada inquilino como acusado en la acción de ejecución hipotecaria. En tales casos, el inquilino recibirá una citación formal y denuncia del secretario del condado. Esta presentación sirve generalmente como un aviso secundario para asegurar que todos los inquilinos estén conscientes de la ejecución hipotecaria. Aunque nombrado como acusado, el inquilino no tiene ninguna obligación legal de comparecer ante el tribunal para defender la acción.

Mientras que la acción de ejecución hipotecaria está pendiente

Continúe pagando su alquiler. Antes que la propiedad sea transferida a un nuevo propietario, los inquilinos siguen estando sujetos a los requisitos de sus contratos de arrendamiento, incluyendo el pago de alquiler al propietario. En algunos casos, un receptor puede ser designado para gestionar los pagos de alquiler mientras que la acción está pendiente. Si se nombra un receptor, los inquilinos deben recibir el certificado de trabajo y la información sobre cómo enviar pagos de alquiler al receptor en lugar del propietario.

Durante la acción pendiente, el propietario está obligado a mantener la propiedad como lo harían en ausencia de cualquier acción de ejecución hipotecaria.

DESPUÉS DE UNA ACCIÓN DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA CON ÉXITO

El acreedor debe notificar a todos los inquilinos afectados de los resultados del juicio de ejecución hipotecaria. Normalmente hay un lapso entre el juicio final de ejecución hipotecaria - que revoca la propiedad del arrendador - y la venta judicial, que completa la venta y la transferencia del título a un nuevo propietario. Durante este tiempo, el banco tiene la obligación de mantener la propiedad.

DESPUÉS DE UNA VENTA Y TRANSFERENCIA DE TÍTULO

Después que la venta se ha completado y el título se ha transferido a un nuevo propietario, el nuevo propietario debe notificar por escrito a todos los inquilinos y facilitarles el nombre y la dirección del nuevo propietario, y asesorar a los inquilinos de los siguientes derechos:

Los inquilinos en alquiler controlado-y Renta Estabilizada Unidades: Independientemente del resultado de un embargo hipotecario, los inquilinos en las unidades de renta controlada y renta estabilizada mantienen los mismos derechos y obligaciones como lo hicieron en virtud de acuerdos con sus propietarios anteriores. El único cambio es la parte a quien se someten sus pagos de alquiler. El nuevo propietario deberá seguir cumpliendo con todas las leyes y regulaciones que se aplican a las unidades sujetas al control de alquileres y la estabilización de alquileres.

La única excepción a lo anterior es que un nuevo propietario puede desalojar a un inquilino, en sólo una unidad, si el propietario tiene la intención de ocupar esa unidad como su residencia principal. En ese caso, el nuevo propietario debe proporcionar aviso de desalojo al menos 90 días antes de la fecha de vigencia de desalojo.

Los inquilinos de la Sección 8 de Vivienda: Los derechos de los inquilinos de la Sección 8 de vivienda son casi los mismos que los de renta controlada y alquiler estabilizado, salvo que la norma para el desalojo es "por infracciones graves o repetidas de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento, por la violación de normas federales, estatales o locales, o por otra buena causa". Cambio de propiedad debido a la ejecución de una hipoteca no es en sí una buena causa para el desalojo en ausencia de otras circunstancias apremiantes los inquilinos de Sección 8 no pueden ser desalojados por el nuevo propietario. La misma excepción se ha indicado con respecto al uso del propietario como residencia principal y se aplica los inquilinos de Sección 8.

Los inquilinos en unidades no reguladas: Los inquilinos que residen en unidades que no están sujetos a control de alquileres o la estabilización de alquileres, podrán mantener la ocupación ya sea hasta el final de su período de arrendamiento o por 90 días después de la recepción de la notificación por parte del nuevo propietario, el que sea mayor.

Los inquilinos en unidades no reguladas que desean permanecer en su apartamento debe comunicarse de manera directa con el nuevo propietario, sin embargo, el nuevo propietario no tiene ninguna obligación de extender la ocupación inquilino más allá de la expiración del contrato de arrendamiento original o más de 90 días en ausencia de un acuerdo por escrito.

Los inquilinos que no tienen un contrato de arrendamiento por escrito pueden permanecer en la unidad durante 90 días, pagando la misma renta que tenían bajo la propiedad anterior.

Si usted es un inquilino y siente que está siendo desalojado injustamente usted debe consultar a un abogado. Si usted no tiene un abogado, llame al **Programa de Referencia de Abogados del Colegio de Abogados del Estado de Nueva York** al (800) 342- 3661 para encontrar uno. Si usted cree que usted puede pagar un abogado, usted puede calificar para la asistencia jurídica gratuita. Para obtener más información, puede llamar a la oficina de Ayuda Legal en su área, visite la Ley de Ayuda al www.lawhelp.org o llame a nuestra Línea caliente de Auxilio por ejecución hipotecaria al (800) 269 0990 para la asistencia en la localización de servicios legales gratuitos en su área.

Long Island Housing Services, Inc. <http://www.lifairhousing.org/> modificó la traducción al español de este documento, de la versión original que está disponible en la página del Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York <http://www.dfs.ny.gov/consumer/tenantrights.htm#>
11/09/2016