

Los Derechos de los Inquilinos en caso de Ejecución Hipotecaria



1. Me acabo de enterar de que mi edificio se encuentra en una ejecución hipotecaria, que debería yo hacer?

La primera cosa a hacer cuando se reciba el aviso de que su casa está en ejecución de una hipoteca es enviar una copia de su contrato de arrendamiento o de su acuerdo mes por mes de alquiler al banco o persona a embargar el hogar. Si usted no tiene un acuerdo por escrito con el propietario, usted puede enviar cosas tales como

recibos de alquiler, para demostrar que usted es un inquilino. Usted también debe enviar una copia de la carta ejemplo # ,1 adjunta a este folleto con su acuerdo.

Guarde una copia de los documentos que envíe a la entidad que realiza la hipoteca. Esto le permitirá a la entidad saber que usted tiene el derecho legal a vivir en la casa y les obliga a cumplir con usted lo que se debate en el # 3.

2. ¿Tengo que mudarme de inmediato?

No. Antes de que usted se mude, se le enviará un aviso de salir por el propietario o la persona o empresa que compra la casa en una ejecución hipotecaria.

3. ¿Qué significa una ejecución hipotecaria para mí como un inquilino?

Muchos arrendatarios se verán obligados a mudarse de su casa después de una ejecución hipotecaria y la casa tendrá nuevos dueños.

Si usted está en un contrato de alquiler mes por mes, el nuevo propietario, está obligado a darle un aviso 90 días para mudarse.

Si usted tiene un contrato de arrendamiento, el propietario debe permitirle que se quede en su casa hasta que su contrato de arrendamiento expire. Si su contrato expira en menos de 90 días, entonces el nuevo propietario debe darle 90 días de anticipación para mudarse. Independientemente de cuándo expire su contrato de arrendamiento, si el nuevo propietario quiere mudarse a la casa como su residencia principal, el nuevo propietario puede darle un aviso de 90 días para que usted se mude.

El nuevo propietario sólo puede dar un aviso de mudanza, una vez que él se convierta en el nuevo dueño de la casa. Usted debe hacer su mejor esfuerzo para mudarse en la fecha del aviso. Si usted no puede salir antes de que la notificación expire, usted deberá llamar al nuevo propietario para ver si esté le da más tiempo para mudarse. Si usted tiene una discapacidad que dificulta su mudanza, usted puede solicitar un arreglo razonable para tener más tiempo para mudarse.

Una vez que el período de notificación finalice, el nuevo propietario puede comenzar una acción judicial de desalojo a la fuerza que usted se vaya.

* Si su hogar se encontraba en ejecución hipotecaria antes del 20 de Mayo de 2009, el comprador de su casa puede darle menos tiempo para mudarse. Hable con un abogado para obtener más información sobre a que tiene derecho.

* Si su contrato de arrendamiento se firmó antes de que el propietario obtuviera el préstamo que resulta en la ejecución hipotecaria sus derechos podrían ser diferentes. Usted debe contactar a un abogado acerca de sus derechos.

4. Tengo un vale de Sección 8. ¿Cómo la ejecución hipotecaria me afecta a mí?

Los inquilinos con vales de Sección 8, bajo un contrato de arrendamiento a término fijo, están protegidos por los estatutos de desalojo "buena causa".

Esto significa que el nuevo propietario debe de cumplir con su contrato de arrendamiento y de Vivienda con Asistencia de Pagos (HAP). El nuevo propietario sólo puede finalizar el contrato de arrendamiento y contrato de HAP dándole por lo menos 90 días de notificación de la terminación antes de la finalización del contrato de arrendamiento. Después del primer año de vivir en algún lugar, los inquilinos de Sección 8 con frecuencia convierten su contrato en mes por mes. Si usted tiene un vale de Sección 8 y tienen un contrato de alquiler mes por mes, el nuevo propietario puede darle un aviso de 90 días tal como se describe en el # 3. Si usted se entera de que su casa está en ejecución, póngase en contacto con la Autoridad de Vivienda de inmediato.

Si usted tiene un tipo diferente de vivienda subsidiada, póngase en contacto con una oficina de ayuda legal para obtener más información.

5. Las cerraduras pueden ser cambiados, impidiéndome recuperar mis pertenencias?

No. las cerraduras no se pueden cambiar hasta que el nuevo propietario obtenga una orden judicial de desalojo en la corte. Se recibirá una citación para comparecer en el tribunal cuando el propietario inicie una de acción de desalojo.

Si las cerraduras se han cambiado y sin ninguna orden judicial de desalojo, póngase en contacto con Legal Aid de inmediato.

6. He sido contactado por un banco o prestamista ofreciéndome dinero para mudarme.

¿Debo tomarlo?

El banco o prestamista puede ofrecerle dinero para que usted se comprometa a mudarse en una fecha determinada. El banco o prestamista probablemente quiere evitar tener que realizar una acción de desalojo en los tribunales. Si usted no tiene un contrato de arrendamiento, usted podría tener que salir de la propiedad con 90 días aviso y el dinero en efectivo puede ayudarle a encontrar otro sitio de alquiler.

Usted deberá considerar el costo de la mudanza, y si es necesario, rechazar la oferta del banco o prestamista y solicitar más dinero. El banco o prestamista quiere evitar el gasto de un procedimiento de desalojo, y pueden estar dispuestos a negociar con usted en la cantidad que ofrecen.

Si usted está de acuerdo con una oferta del banco o prestamista, el acuerdo debe de ser por escrito y firmado por un representante del banco o prestamista autorizado. Asegúrese de que el acuerdo indique claramente cuándo recibirá el dinero. No entregar las llaves hasta que le haya sido pagado el dinero prometido. Si usted tiene preguntas acerca de tomar la oferta contacte un abogado.

7. ¿A quién debo de pagar el alquiler si mi casa de alquiler se encuentra en una ejecución hipotecaria?

A pesar de que su propietario no podría pagar su hipoteca, usted todavía tiene la obligación de pagar el alquiler hasta que se mude. Si dejar de pagar el alquiler completo, usted podría ser desalojado por no pagar la renta.

Puede que también quiera hablar con el propietario sobre el pago de una menor cantidad de la renta mensual dado que el propietario fracasa ofreciéndole un lugar seguro para vivir (llamada, convenio de tranquilidad de disfrute, AU). Si el propietario está de acuerdo en aceptar una renta más baja, asegúrese de obtener el acuerdo por escrito y firmado por su propietario.

En algunos acuerdos para préstamos (por lo general para edificios de múltiples unidades), el dueño de la propiedad le da al prestamista el derecho a cobrar el alquiler de los inquilinos si el propietario pierde los pagos de la hipoteca.

En estos casos, el prestamista puede enviar un aviso a los inquilinos o publicar un aviso en la propiedad diciendo a los inquilinos que envíen el alquiler directamente al prestamista. Si usted recibe un aviso como éste, llame al prestamista o banco para confirmar donde usted debe de enviar el valor del alquiler,

a continuación, siga las instrucciones éste le proporciona. Usted debe también llamar al propietario para hacerle saber que usted recibió una notificación del prestamista con instrucciones para pagar el alquiler directamente al prestamista. Asegúrese de obtener los recibos de pago de alquiler cuando paga la renta al prestamista.

Si decide dejar de pagar el alquiler, asegúrese de que posee suficiente dinero reservado para pagar su alquiler en una fecha posterior si fuera necesario.

8. ¿Puedo solicitar el depósito de seguridad o alquiler del último mes para el alquiler de este mes, ahora que sé que mi casa está en una ejecución hipotecaria?

Sí. A partir de septiembre de 2009, usted puede aplicar cualquier depósito de seguridad y / o alquiler pagado por anticipado a los pagos de su renta mensual una vez que toman conciencia de que su casa está en ejecución hipotecaria.

Usted debe notificar al propietario por escrito que usted va a hacer esto. Se adjunta a este folleto la carta de muestra # 2 que puede enviar a su propietario al pagar el monto de su alquiler menos el depósito de garantía y / o alquiler pagado por adelantado.

Una vez que la casa entra en ejecución hipotecaria, es poco probable conseguir su depósito de garantía y / o alquiler pagado por anticipado al anterior propietario. Usted debe utilizar este dinero para el alquiler tan pronto como usted se entere de que su casa se enfrenta a una ejecución hipotecaria.

9. ¿Quién es responsable de las reparaciones, si la propiedad de alquiler se encuentra en una ejecución hipotecaria?

A pesar de que la propiedad de alquiler se encuentra en la ejecución hipotecaria, el dueño de la propiedad sigue siendo responsable de su mantenimiento hasta que la titularidad de la propiedad haya cambiado. Usted debe seguir dirigiendo las peticiones de mantenimiento a su propietario. Si usted está pagando un alquiler a la entidad crediticia (véase la pregunta # 7), entonces también debe dirigir sus solicitudes de reparación a la entidad crediticia.

Si el propietario o el prestamista se niegan a hacer las reparaciones, usted puede llamar a la Oficina de Portland, Programa de Inspección de Edificios ((503) 823-CODE) o de asistencia jurídica.

10. ¿Cómo puedo saber si la propiedad que estoy alquilando se encuentra en una ejecución hipotecaria?

La ley de Oregón requiere que la entidad que realiza la hipoteca le comunique a usted un aviso de ejecución hipotecaria en espera con por lo menos 120 días anticipación a la fecha de la ejecución hipotecaria propuesta. Esta notificación debe de ser dada personalmente a usted o publicada en la propiedad en un lugar visible y una copia se enviará a los “ocupantes” y enviada a la propiedad.

El aviso de ejecución hipotecaria en espera debe de ser presentado por la entidad a realizar la acción hipotecaria explicándole que usted tiene derechos bajo la ley estatal. Es importante saber que la ley estatal le da un plazo más breve que los períodos de la ley federal. Bajo la ley federal tiene derecho a más tiempo para mudarse a los plazos en el anuncio de la ejecución hipotecaria pendiente. Si usted recibe un aviso para salir y el nuevo propietario le da un plazo menor de tiempo explicado en el # 2, comuníquese con un abogado de inmediato.

Los registros de las ejecuciones hipotecarias están a disposición del público. Si usted sospecha que su construcción puede estar en ejecución hipotecaria, puede ir a la oficina del Asesor del Condado, y hacer una búsqueda de los registros públicos de la propiedad. También puede buscar en línea en sitios como www.foreclosure.com las listas de exclusión por código postal, si tiene fuertes sospechas de su arrendatario está en proceso de ejecución.

11. Una vez que me mude, puedo recuperar mi depósito de seguridad?

Incluso si la propiedad en la que vivió paso por el proceso de ejecución hipotecaria, usted tiene derecho a recuperar su depósito de seguridad dentro de los 31 días de mudarse. El antiguo propietario es responsable de la devolución de su depósito de seguridad.

Si parte del depósito de seguridad se mantienen para reparar los daños a la propiedad, usted debe de recibir un informe de los daños dentro de los 31 días después de mudarse.

Si usted paga un depósito de seguridad o alquiler por anticipado y conoce que el edificio está en proceso de ejecución, deberá solicitar el dinero para su renta mensual. Usted tiene que proporcionar a su propietario una notificación por escrito de su intención de hacerlo. (Véase el ejemplo de carta # 2). Si usted solicitó su depósito de seguridad para el pago de la renta, entonces no tienen derecho a que su depósito de seguridad le sea devuelto una vez que se mude.

12. ¿Tengo que hacer alguna reclamación contra el dueño anterior de la vivienda?

Quizás. Si usted firmó un contrato de arrendamiento con un plazo fijo y la casa entro en ejecución hipotecaria durante el tiempo de su contrato de arrendamiento, el propietario podría haber violado su obligación de proporcionarle un lugar seguro para vivir.

También puede haber demandas contra el propietario si el dueño sabía del impago de la hipoteca cuando firmaron el contrato de arrendamiento con usted y no dijo que la casa estaba en ejecución hipotecaria.

Hable con un abogado para ver si usted tiene una reclamación contra su arrendatario. Es posible que pueda demandar a su arrendatario anterior por los costos de la mudanza y la búsqueda de apartamentos, los costos de aplicaciones, y la diferencia, si la hay, entre la nueva renta y de la renta comparable en el marco del contrato anterior.

Recursos

Legal Aid Services de Oregon: <http://www.oregonlawhelp.org>

Multnomah County Office: 503-224-4086

Línea de Vivienda del Condado de Multnomah (martes y jueves 1-3):
503-295-2237

Alianza Comunitaria de Inquilinos: <http://www.oregoncat.org> Los
derechos del inquilino Hotline: 503-288-0130

Nolo Press de información en ejecuciones y los Derechos de
Inquilinos <http://www.nolo.com> - Haga clic en “Propiedades” y
luego “Foreclosure”?

Ejemplo de carta # 1

Fecha: _____

Estimado _____

(Nombre la entidad que realiza la hipoteca),

Yo actualmente alquilo la propiedad ubicada
en: _____.

Me he enterado que mi casa está en una ejecución hipotecaria.
Le adjunto una copia de mi contrato de alquiler, contrato de
arrendamiento o constancia de mi tenencia en la propiedad que
está dentro del proceso.

La protección de los arrendatarios de Foreclosure Ley, ed. L. No.
111-22, § 702 a 703 (2009), que se convirtió en ley el 20 de mayo de
2009, se aplica a la ejecución hipotecaria y los procedimientos de
desalojo. Esta ley federal requiere que una persona o entidad que
adquiera la propiedad de bienes residenciales de alquiler a través
de la ejecución hipotecaria a dar a los inquilinos las notificaciones
de desalojo por escrito antes de trasladarse a desalojar al
inquilino. El nuevo propietario sólo puede rescindir un contrato de
arrendamiento, dando un inquilino que tiene contrato de alquiler
mes por mes de por lo menos 90 días de aviso. Si el inquilino tiene
un contrato a plazo fijo, la ley federal requiere al nuevo propietario

honrar el contrato de arrendamiento y permitir que el inquilino permanezca en el hogar hasta la expiración de su contrato. Si el contrato de arrendamiento expira en menos de 90 días, el nuevo propietario está obligado a dar al inquilino 90 días de aviso para el desalojo. Si el nuevo propietario adquiere la titularidad de la propiedad a través de una ejecución hipotecaria y quiere ocupar la propiedad como su residencia personal, éste podrá rescindir el contrato sólo después de dar al actual inquilino una notificación por escrito de por lo menos 90 días de desalojo. Estos anuncios no pueden ser emitidos hasta después de la ejecución de una hipoteca / venta escritura de fideicomiso y el título ha transferido.

Por favor, comuníqueme por escrito cómo le gustaría que yo continúe realizando el pago mensual del alquiler una vez que se transfiera el título.

Gracias. Atentamente,

Nombre del Inquilino

Ejemplo de carta # 2

Fecha: _____

Estimado _____
(el propietario),

Yo actualmente alquilo la propiedad ubicada en: _ . Me he enterado de que mi casa está en ejecución hipotecaria.

Cuando inicialmente me mudé, cancele un total de \$ en los depósitos de seguridad y / o alquiler pagado por adelantado. Mi renta mensuales de \$_. La ley estatal de Oregón me permite aplicar mi depósito de seguridad y alquiler pagado por anticipado

para el pago de mi renta mensual una vez que me entero de que mi casa está en ejecución hipotecaria. (P. del S. 952, SRO 86.765).

Con esta carta, le notifica que estoy solicitando \$ de mi depósito de seguridad y / o alquiler pagado por anticipado para el pago de mi renta mensual de este mes. Adjunto mi cheque de la renta en la cantidad de \$ _____ , que es la diferencia entre mi depósito de seguridad y pagado

por adelantado y mi obligación de renta mensual, si los hubiere.
Gracias.

Atentamente,

Nombre del Inquilino