

Cuando su propietario afronta la ejecución hipotecaria: Lo que los inquilinos tienen que saber

El “Protecting Tenants at Foreclosure Act” (PTFA), provee a los inquilinos el derecho de quedarse en la propiedad alquilada, incluso cuando los propietarios han perdido la propiedad después del proceso de ejecución hipotecaria.

Nadie debe mudarse sólo porque el propietario tiene papeles de ejecución hipotecaria. De hecho, muchos inquilinos se quedan en el hogar a pesar de la ejecución hipotecaria. Un inquilino NO tiene que mudarse sin una orden oficial de evicción de un juez.

Su propietario está en el proceso de ejecución hipotecaria, o ya ha perdido la propiedad? Usted ha recibido papeles legales? Lea la información para obtener consejos de un abogado!



- P. Qué pasa cuando hay una ejecución hipotecaria que involucra mi propietario para la propiedad en que yo vivo?**
- R. Si su propietario pierde un pago de la hipoteca, el banco presentará un caso en la Corte Suprema. Si el propietario no puede establecer un acuerdo, el banco obtendrá una sentencia de ejecución hipotecaria. El banco puede que venda la propiedad en un remate. El banco puede comprar la propiedad, o la propiedad puede ser vendida a otro parte.
Sometimes the bank will buy the property or the property may be sold to a new owner.
- P. Cómo puedo saber si el propietario tiene un problema con una ejecución hipotecaria? Tengo que preguntar?**
- R. No, no tiene que preguntar. Usted puede que reciba papeles de la Corte Suprema del Estado de Nueva York. Los papeles pueden ser publicados en cualquier zona comunitaria (por ejemplo el corredor o la puerta principal) del edificio.
Los papeles pueden que tengan su nombre. A veces, sólo tienen el nombre del propietario, o una lista de inquilinos con nombres inventados, como “John Doe/Jane Doe”.
*Usted puede llamar a la Corte Suprema en su condado para averiguar si la propiedad está en el proceso de ejecución hipotecaria, o si la propiedad ya ha sido vendida.
- P. Qué pasa durante del proceso de ejecución hipotecaria?**
- R. Por favor, tenga en cuenta que el proceso de ejecución hipotecaria puede tomar hasta seis meses o más antes de que se venda la propiedad. Mientras tanto, el propietario puede coleccionar renta, firmar acuerdos de arrendamiento, y empezar el procedimiento de evicción. Sin embargo, el propietario no puede hacer eso si la corte ha designado otra persona como “receiver” de la propiedad.
- P. Qué es un “receiver”?**
- R. T Un “receiver” es una persona designada por la corte para dirigir el edificio/propiedad hasta la venta de la propiedad en subasta pública. El “receiver” manda a los inquilinos una noticia explicando que los inquilinos deben empezar pagar a él/ella (el receiver), en vez del propietario. Sin embargo, un inquilino nunca debe pagar la renta a nadie salvo el propietario sin prueba en escrito.

P. Durante del proceso de ejecución hipotecaria, Cómo puedo recibir asistencia para servicios y arreglos necesarios en la propiedad?

R. Si un “receiver” ha sido designado por la corte, él/ella tiene la responsabilidad de ofrecer servicios y hacer arreglos necesarios en la propiedad.

Si un “receiver” NO has sido designado por la corte, el dueño de la propiedad está en cargo del edificio hasta que se vende la propiedad.

P. Si la propiedad se venda en pública subasta, todavía tengo que pagar renta a mi propietario?

R. No. Después de la venta de la propiedad, el acuerdo entre inquilino/propietario se acaba.

P. Si la propiedad se venda en pública subasta, tengo que pagar renta al dueño nuevo?

R. No, no necesariamente. Solo porque ahora el dueño nuevo tiene la propiedad, eso no significa que usted tiene una relación entre inquilino/propietario, o un acuerdo de arrendamiento.

P. Después de la venta de la propiedad, tengo que mudarme?

R. No. El PTFA provee a los inquilinos el derecho de recibir una noticia en escrito de 90 días. Los dueños NO pueden desalojar a los inquilinos que tienen una subsidia de la renta (por ejemplo Sección 8) hasta que se expire el acuerdo, a menos que el dueño va a vivir en el mismo hogar.

El PTFA también dice que el dueño nuevo no puede desalojar a los inquilinos que tienen acuerdos de arrendamiento hasta que se expire el acuerdo, a menos que el dueño va a vivir en el mismo hogar. Si el dueño sí va a vivir en el mismo hogar, el dueño puede desalojar con una noticia de 90 días.

Si usted NO tiene un acuerdo de arrendamiento, usted SÍ tiene el derecho de recibir una noticia de 90 días.

P. Si tengo un acuerdo de arrendamiento o no, tengo que mudarme cuando la noticia de 90 días ha expirado?

R. No. El dueño nuevo tiene que empezar un procedimiento de desalojo a través da la corte. Solo hay que mudarse después de una fecha en la corte, y con una orden judicial servida por un oficial de la corte, con la firma del juez.

P. Tiene el dueño nuevo la responsabilidad de ofrecer arreglos y servicios?

R. Sí. Bajo RPAPL Sección 1307, un demandante (quien NO es una entidad oficial con una hipoteca subordinada) que ha obtenido un juicio de ejecución hipotecaria de una propiedad residencial (como definido en RPAPL Sección 1305) que es vacante, se convierte vacante después de la emisión del juicio de ejecución hipotecaria, o que es ocupado por un inquilino (también definido en RPAPL Sección 1305), tiene que dirigir la propiedad hasta que se registra una escritura que transfiere la posesión de la propiedad. El propietario NO esta en cargo de dirigir la propiedad si hay un “receiver” actual, o si el propietario empezó el procedimiento de bancarrota, mientras que el aplazamiento está en efecto.

Este breve recurso ofrece información para los receptores de servicios públicos de cuidado infantil. Este recurso no tiene todos los derechos que tiene la pública, y NO es consejo legal. La siguiente información se basa en las leyes y las reglas del Estado de Nueva York (18 NYCRR 415.8).