

Los Derechos de Los Inquilinos en Propiedades Ejecutados por Juicio Hipotecario

El derecho a la Pre-Avisa De desalojo

- ✚ En Causa Justo Jurisdicciones de Desahucio (donde causa buena para el desahucio es requerida): Ningún desahucio se permitió se basó en el ejecución de una hipoteca.
- ✚ Los arrendatarios en jurisdicciones de desahucio de causa de no-justo que viven en edificios ejecutados juicio hipotecario en antes que 20 de mayo, 2009, tengan un derecho a 60 días advierte para dejar antes que el nuevo propietario sea permitido archivar una acción de desahucio en el tribunal.
- ✚ Todos los arrendatarios en edificios en un ejecución hipotecario después de que 20 de mayo, 2009, tengan el siguiente nuevos derechos bajo el "Ayudando las Familias Guardan Su Acto de Casa de 2009":
 - Los arrendatarios con un arrendamiento tienen un derecho de permanecer en la unidad hasta fin de arrendamiento, aunque el arrendamiento pueda ser terminado después de una nota (por escrito) de 90 días' por un comprador que ocupará la unidad como su residencia primaria.
 - Los arrendatarios con expirar o arrendamientos de mes a mes tienen derecho a una nota de 90 días para dejar antes que el nuevo propietario sea permitido archivar una acción de desahucio en el tribunal.
 - Para la Sección 8 arrendatarios, el ejecución de una hipoteca no es causa bueno de desahuciar. El nuevo propietario debe respetar existiendo Sección 8 arrendamientos y da una nota de 90 días para dejar a la Sección 8 arrendatarios con expirar arrendamientos. El contrato con la Agencia de Envoltura se queda vigente en cuanto al sucesor en el interés (nuevo propietario de la propiedad) después de ejecución de una hipoteca.

Para inquilinos en edificios ejecutados juicio hipotecario en por Fannie Mae donde Fannie Mae llega a ser el propietario: Fannie Mae considerará alquilar a arrendatarios de su ejecutado juicio hipotecario en propiedades. Esto incluye dos- a propiedades de cuatro-unidad, a condo, a la cooperativa, a casas separadas unifamiliares, y a envoltura fabricada, donde las asociaciones de propietarios (HOAs) no prohíbe rentas. Vea política llena en http://www.fanniemae.com/newsreleases/2009/faq/FAQ_national_REO_rental_policy_010709.pdf

Para inquilinos en edificios ejecutados juicio hipotecario en por Freddie Mac donde Freddie Mac llega a ser el propietario: Freddie Mac contactará a arrendatarios (y propietarios anteriores) que viven en el edificio para discutir la posibilidad de alquilar de Freddie Mac (ve anuncio en http://www.freddiemac.com/news/archives/servicing/2009/20090305_reo-rental-initiative.html)

El derecho a Los Servicios de Los Utilidades (luz, agua, gas)

El nuevo dueño de propiedades debe mantener su servicio de la utilidad, incluso si sea el banco que ejecutó juicio hipotecario. Si el nuevo propietario no lo hace, contacta así, su oficina local de l'ayuda legal.

Ningún Cierre Illegal

Es ilegal en California para cambiar las chapas de un arrendatario sin un mandato judicial. Para conseguir un mandato judicial, el dueño de propiedades debe tomar al inquilino por el proceso formal de desahucio. Para un desahucio formal, el dueño de propiedades debe servir al inquilino con una nota escrita (ve arriba), y entonces debe archivar una Citación y la Queja con el tribunal y servir una copia en el inquilino. El inquilino tiene 5 días para responder en la escritura y archivar la respuesta con el tribunal. (A veces usted tiene más tiempo de responder- contacta inmediatamente su oficina de l'ayuda legal para determinar cuánto tiempo usted tiene que responder). Usted tiene derecho a un ensayo.

Aségurese Usted Sabe Quién Usted Habla

Quienquiera que golpea en su puerta o envía usted una nota que pide el alquiler no quizás sea el nuevo propietario. Aségurese ellos le proporcionan con prueba. Pida una copia de un registró Acto de Fideicomisario. Usted también lo debe ir al registro de la propiedad a reservar dos veces en que el nuevo propietario es.

Las Condiciones de la propiedad Después de un Ejecución Hipotecaria - Que Es Responsable

El nuevo dueño de propiedades es responsable de las condiciones de la propiedad. Usted tiene derecho para solicitar reparaciones del nuevo propietario, incluso si sea el banco que ejecutó juicio hipotecario.

Dinero en efectivo para Llaves

Cuando prestamistas ejecutan juicio hipotecario en una propiedad, ellos no pueden poder venderle la propiedad a otra persona. Si no, entonces ellos o su representante llegan a ser los propietarios de la propiedad, y de ellos a menudo emplean una compañía de gestión para tratar con arrendatarios. Justo después de que ejecución de una hipoteca, las compañías de gestión de bienes raíces puedan golpear en su puerta que ofrece "dinero efectivo para llaves". Ellos pueden sonar amenazar y decirle que usted tiene que dejar la propiedad en 5-10 días. Ellos pueden ofrecer pagarle una pequeña cantidad de dinero efectivo si usted sale. ¿Qué hace usted?

- No sea intimidado. Llame a la policía si usted se siente peligroso. Usted tiene un derecho de recibir nota apropiada- que será una nota de 90 días si el ejecución de una hipoteca sucedió después del 20 de mayo de 2009, y nota de 60 días si el ejecución de una hipoteca sucedió más temprano. A veces, el nuevo propietario no quizás tenga derecho para desahuciarle en todo. Vea los "Derechos" en la primera Página.
- Recuerde, si usted vive en una ciudad con protecciones buenas de desahucio de causa, usted no puede ser desahuciado después de que ejecución de una hipoteca a menos que hay "causa buena". El ejecución de una hipoteca no constituye "causa buena".
- Verifique con quién usted habla. Porque el ejecución de una hipoteca es un registro público, artistas de estafa pueden golpear en su puerta y tratar de conseguirle dejar entrarlos, o puede tratar de dar miedo usted fuera de su casa. Usted puede verificar quién es el nuevo dueño de propiedades en la oficina del registro de la propiedad en su condado. Usted también debe pedir a la persona que reclama para representar el dueño de propiedades para proporcionarle con una carta escrita con información de contacto para el nuevo propietario, y para una copia de una actuación registrada de documento que el nuevo propietario tiene título a la propiedad. Usted puede tomar esa copia a la oficina del condado y asegurarse de que es exacto.
- Si usted decide mudarse, la marca segura usted pide tanto dinero como usted necesita prácticamente mover (dos meses alquilan, moviendo los gastos, por ejemplo). Pida por lo menos mitad del pago por adelantado y/o para el pago entero antes que usted entregue las llaves, y solicite un acuerdo que está en la escritura y firmado, para que usted tenga prueba del acuerdo. Recuerde- usted guarda el nuevo dinero de propietario y tiempo si usted concuerda en mudarse. Si usted hace cualquier cambio al acuerdo verbalmente, la marca segura esos cambios son hechos en la escritura también.