

## Los Derechos de Inquilinos en En Propiedades Ejecutado Juicio Hipotecario

### Aviso De Desalojo Correcto

- la causa buena es requerida generalmente en el alquiler jurisdicciones controladas (gobernadas por leyes de estabilización rental)
- un aviso de 60 días es requerida período de tiempo mínimo
- un aviso de 90 días es requerida período de tiempo mínimo para un inquilino con un certificado del programa Sección 8

### El Derecho al Servicio de las Utilidades

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 así, llame a la oficina local de la ayuda legal.

### Ningún Cambio de Las Chapas O Termine del Servicio de Las Utilidades

El cambiar de las chapas de un arrendatario sin un mandato judicial es ilegal en California. Para conseguir un mandato judicial, el dueño de propiedades debe tomar al inquilino por el proceso formal de desalojo. Para un desalojo formal (legal), 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 contestar por escrito y archivar la respuesta con el tribunal. (A veces usted tiene más tiempo de responder- llame inmediatamente a la oficina de ayuda legal para ayuda y para determinar cuánto tiempo usted tiene para contestar). Usted tiene derecho a una audiencia.

### Aségurese Que Sabe Con Quién Usted Habla

Quiquiera que golpea en su puerta o le envía un aviso que pide el alquiler, no quizás sea el nuevo propietario. Aségurese ellos le proporcionan con prueba. Pida una copia de un Acto registrado de Confianza (se llama "Deed of Trust" en inglés). Usted también debe irse al registro de la propiedad del condado para investigar la identidad del nuevo propietario.

## **Las Condiciones de la propiedad Despues de Una Ejecución Hipotecaria- Quien Es Responsable**

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

## **Dinero para Las Llaves**

Cuando los prestamistas o sus representantes ejecuta juicio hipotecario en una propiedad, es posible que ellos no pueden venderle la propiedad a otra persona. Si no, entonces ellos, o su representante que lleva a cabo el ejecución de una hipoteca, llega a ser los propietarios de la propiedad, y de ellos a menudo emplean una compañía de gestión para tratar con los arrendatarios.

Justo después de la ejecución de una hipoteca, las compañías de gestión de bienes raíces puedan golpear en su puerta para ofrecerle "dinero efectivo para las llaves". Es posible que ellos tratarán de amenazarle y decirle que usted tiene que dejar la propiedad en solamente 5-10 días. Es posible, también que ellos ofrecen pagarle una pequeña cantidad de dinero efectivo si usted salga. ¿Qué hace usted?

- No sea intimidado. Llame a la policía si usted tiene miedo. Usted tiene el derecho de recibir aviso apropiado- que sera, por lo general, un aviso de 60 días.
- Recuerde, si usted vive en una ciudad con protecciones buenas contra desalojo, usted no puede ser desalojado 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 hable. 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 presionarle a salir de su casa. Usted puede verificar quién es el nuevo dueño de propiedades en el registro de la propiedad mantenido por el condado. Usted también debe pedir a la persona que reclama que representa 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, pide tanto dinero como usted necesita prácticamente para moverse (dos meses alquilan, moviendo los gastos, por ejemplo). Pida por lo menos un mitad del pago por adelantado y un acuerdo que está en la escritura y firmado, para que usted tenga prueba del acuerdo. Recuerde- Usted hace al propietario un favor concordando en mudarse.