

CONOZCA SUS DERECHOS

QUE ES LO QUE EL INQUILINO NECESITA SABER CUANDO EL DUEÑO O CASERO EJECUTA UNA HIPOTECA

En el Estado de Nuevo York, un banco de hipoteca debe comenzar una demanda legal en Tribunal Supremo en contra un dueño que no ha pagado la hipoteca y conseguir un orden judicial para recuperar la posesión la casa/el edificio. Esta demanda legal se conoce como ejecución de una hipoteca. Se permite al dueño legalmente coleccionar renta y contratos de arrendamiento hasta que la acción de la ejecución de una hipoteca termine en una subasta. En una subasta la casa/el edificio se puede vender o el baño se queda con ella.

1. Los inquilinos son notificado si el dueño esta enfrentando pérdida de su propiedad por falta de una ejecución de una hipoteca?

No siempre. El banco esta supuesto nombrar a todos los inquilinos que viven en la casa/el edificio en el procedimiento

de la ejecución de una hipoteca, pero como casi siempre no tienen los nombres ellos legalmente pueden usar los nombres "John Doe y Jane Doe".

2. Qué pueden los inquilinos hacer para descubrir más si son enterados de una ejecución de una hipoteca?

Además de preguntar al dueño, un inquilino puede descubrir más información visitando la oficina del vendedor en el Tribunal Supremo en el condado en donde se localiza la propiedad. El público puede también conseguir la información en el website de la oficina de la administración de la corte (<http://www.courts.state.ny.us/admin/oca>) para los casos en estado activo, pero no toda la información del caso está disponible. Generalmente, una acción de la ejecución de una hipoteca lleva seis meses o más de que empiezan el caso a la subasta.

3. Qué hacen los inquilinos sobre pagos de renta durante la acción de la ejecución de una hipoteca?

Los pagos de renta continúan yendo al dueño a menos que alguien también sabida como un "receptor" se designa en el Tribunal Supremo para recoger la renta durante el proceso de la ejecución de una hipoteca. Si se designa un receptor, los inquilinos deben recibir un aviso legal llamado un "aviso de attorn" que les diga

que la corte ha pedido el pago al receptor. Los inquilinos no deben dar su renta a cualquier persona con excepción del dueño a menos que hayan recibido prueba escrito que ellos esta supuesto.

4. Que pasa con los servicios y utilidades incluido en los pagos de renta?

El dueño es legalmente responsable a continuar calefacción, agua caliente y electricidad y a reparar a través de la ejecución de una hipoteca hasta que se termine la subasta. Los inquilinos pueden demandar al dueño en una acción del HP en corte de vivienda para conseguir reparaciones y servicios esenciales. El juez puede permitir que el inquilino nombre al banco también, debido a su interés en la característica. Una nueva ley del estado requiere que el banco mantenga la propiedad despues de la ejecución de una hipoteca.

5. Los inquilino tienen que mudarse?

Piden que la mayoría de los inquilinos sin contratos se muden a cierto punto durante o después de una acción de la ejecución de una hipoteca.

*Si usted está en un apartamento de renta regulado (renta controlado o un edificio con seis o más unidades) usted no tiene que mudarse durante o después de ejecución de una hipoteca. Su arrendamiento

sobrevive la ejecución de una hipoteca y el nuevo propietario tiene que dejarlo como inquilino.

6. Los inquilinos tienen el derecho a una nota de 90 días después de la subasta de la casa.

Después de la venta de la casa, la ley federal requiere que el banco o el nuevo dueño le de al inquilino un aviso escrito de 90 días antes de que principie el procedimiento de desalojo en la Corte de Vivienda. Inquilinos con contratos todavía vigentes, incluyendo inquilinos de Sección 8, pueden quedarse por el balance de sus contratos a menos que el nuevo dueño vaya a vivir en la propiedad. La nueva ley no afecta los derechos de inquilinos de renta estabilizada, quienes no tienen porque mudarse.

7. Procedimientos de desalojo después de la subasta de la casa.

En el procedimiento de desalojo por otra causa, los papeles deben incluir el aviso de 90 días y una copia certificada del nuevo título debe de estar incluido o el caso puede ser tumbado. Inquilinos pueden pedir al juez por un periodo de seis meses para mudarse.

CONSULTE SIEMPRE A UN ABOGADO EN SEGUIDA SI USTED RECIBE PAPELES LEGALES!

(Marzo 28, 2011)

CONOZCA SUS DERECHOS

QUE ES LO QUE EL INQUILINO NECESITA SABER CUANDO EL DUEÑO O CASERO EJECUTA UNA HIPOTECA



MAKING THE CASE FOR HUMANITY

The Legal Aid Society
199 Water Street
New York, NY 10038
Phone: 212-577-3300
Fax: 212-509-8432
www.legal-aid.org



MAKING THE CASE FOR HUMANITY