

Qué hacer si su arrendador está enfrentando una ejecución de hipoteca



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Proyecto para proteger los derechos del inquilino

Renters' Education and Advocacy Legal Lines (REAL)

<https://sites.google.com/site/reallsgmi>

www.lsgmi.org

¿QUÉ ES UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA (“FORECLOSURE”)?

Si su arrendador no paga su hipoteca, la compañía hipotecaria puede iniciar una ejecución de hipoteca. Una ejecución de hipoteca es una demanda presentada por la compañía hipotecaria cuando el arrendador no paga su hipoteca. En el proceso hipotecario, la hipotecaria pide que la corte venda la propiedad para pagar la hipoteca.

¿POR QUÉ ME DIERON UNA NOTIFICACIÓN FORMAL?

Recibir una notificación formal significa que el Alguacil (“Sheriff”) o un diligenciero le entregará a usted copia de los documentos del juicio hipotecario, y el nombre de su arrendador aparecerá en los mismos. Usted recibe una notificación porque está alquilando la propiedad. Al ser inquilino de la propiedad usted podría formar parte del proceso.

¿QUÉ DEBO HACER AHORA?

Usted debe presentar un “Notice of Tenancy” (notificación de arrendamiento) en la Corte a la brevedad posible. Utilice el formulario incluido en este folleto. Vaya al tribunal y entregue su notificación de arrendamiento al Secretario del Tribunal. Asegúrese de guardar una copia para sus archivos y de enviar una copia al abogado del banco.

¿POR QUÉ TENGO QUE PRESENTAR ALGO?

Si usted presenta su notificación de arrendamiento, la Corte y todas las partes deberán enviarle copias de todos los sucesos y decisiones importantes en el litigio. De esa manera, usted no tendrá que depender de su arrendador para saber qué está sucediendo en el caso.

¿QUÉ SUCEDE SI EL ARRENDADOR ME DICE...?

Aun si el arrendador le dice que “están arreglando las cosas con el banco”, usted debe presentar su notificación de arrendamiento. Asegúrese de examinar regularmente los registros de la Corte para estar al tanto del progreso del caso.

¿PUEDO MUDARME?

Si el arrendador no paga la hipoteca, y usted desea mudarse, puede enviar una carta al arrendador para explicarle que va a dar por terminado su acuerdo de alquiler dentro de siete (7) días porque él no ha pagado la hipoteca. Asegúrese de guardar una copia. Usted TIENE QUE desalojar para el séptimo día.

¿CUÁNTO TIEMPO DURARÁ EL JUICIO HIPOTECARIO?

El proceso hipotecario puede durar entre 6 meses y 2 años o más. Hasta que se venda el inmueble, su arrendador sigue siendo el dueño legal. Su arrendador puede cobrar renta hasta el día en que se venda la propiedad.

¿TENGO QUE PAGAR RENTA?

ANTES de que se venda la propiedad su arrendador sigue siendo el dueño. Usted tiene que pagar renta porque si no la paga lo pueden desalojar. Después de que se venda la casa en el remate hipotecario, usted no tiene que pagar al arrendador anterior. Sin embargo, debe guardar su dinero para pagar al nuevo dueño. Asegúrese de obtener prueba de posesión antes de comenzar a pagar al nuevo dueño.

¿QUÉ SUCEDE SI EL NUEVO DUEÑO QUIERE QUE YO ME VAYA?

Si usted tiene un contrato de arrendamiento por escrito...

Si tiene un contrato de arrendamiento por escrito celebrado antes del remate hipotecario, usted puede vivir en la propiedad hasta el final del contrato de arrendamiento. Pero, si el nuevo dueño quiere vivir en la propiedad, usted tiene que recibir una notificación con un plazo de noventa (90) días que se llama “Notice to Vacate” (notificación para desalojar) que le indicará que tiene que mudarse en 90 días.

Si no tiene un contrato de arrendamiento...

Si NO tiene un contrato de arrendamiento, el nuevo dueño tiene que entregarle una notificación con un plazo de 90 días para desalojar.

¿QUÉ SUCEDE SI EL NUEVO DUEÑO DESEA QUE ME QUEDE?

A veces el nuevo dueño le preguntará si desea quedarse en la propiedad. Asegúrese de que sea el nuevo dueño antes de pagarle renta o firmar un contrato de arrendamiento. Puede verificar en la Secretaría del Tribunal para determinar si se hizo la venta judicial, o puede pedir de su arrendador anterior prueba de que se haya vendido la propiedad. Usted no está obligado a firmar un contrato nuevo. Solamente debe firmar el contrato si está de acuerdo con los términos.

¿QUÉ SUCEDE SI NO ME VOY?

Si usted no desaloja antes de que venzan los 90 días, el nuevo dueño debe presentar una demanda de desalojo en la Corte. Ésta es nuestra interpretación de la ley. Pero, la mayoría de los dueños nuevos pueden recurrir al juez del juicio hipotecario y pedir un “writ of possession” (auto de posesión), que consiste en una notificación de desalojar la propiedad dentro de 24 horas. Si usted recibe notificación de una audiencia sobre la “Motion for Writ of Possession” (petición de auto de posesión), asegúrese de presentarse en la audiencia. En la audiencia, debe explicar al juez que usted es un inquilino. Si usted recibe un Auto de Posesión, puede presentar una petición de emergencia para suspender el Auto de Posesión. Tiene que entregarla personalmente en la Secretaría. Si usted es de bajos recursos, puede pedir una Declaración Jurada de Indigencia al Secretario para no pagar los \$50.00 para reabrir el asunto.

“CASH FOR KEYS” (DINERO EN EFECTIVO A CAMBIO DE LAS LLAVES)

A veces el nuevo dueño, o el banco, le ofrece “cash for keys” para desalojar la propiedad después de ser vendida. Le ofrecerán dinero para que se mude. Si decide hacerlo, debe asegurarse de que se haga el acuerdo por escrito. Obtenga copia de cualquier cosa que firme. Lea el acuerdo antes de firmarlo y asegúrese de entender todo el contenido.

“RECEIVERS” (ADMINISTRADORES)

A veces en un edificio multifamiliar, la compañía hipotecaria puede solicitar un administrador. Un administrador cobra la renta de los inquilinos cuando el arrendador está en un proceso hipotecario. Usted tendrá que pagar su renta directamente al administrador. Asegúrese de confirmar que hay una orden judicial antes de que pague su renta al administrador.

PLAN 8

Si usted participa en el Plan 8 y el condominio o casa que usted alquila se vende en una subasta hipotecaria, debe tener presente que puede permanecer en ese lugar hasta el final de su contrato de arrendamiento, y el nuevo dueño puede comenzar a recibir pago de la Autoridad de Vivienda.

¿TENGO ALGÚN OTRO DERECHO?

Usted podría tener otras reclamaciones contra el arrendador, pero debe consultar con un abogado antes de tomar cualquier medida legal.

PRÉSTAMOS DE FANNIE MAE

Usted podría tener más derechos si uno de los préstamos de la propiedad que alquila se hizo por “Fannie Mae.” Fannie Mae tiene la costumbre de alquilar la propiedad a los inquilinos por un mínimo de 12 meses después de ser vendida y de ayudar a los inquilinos a obtener ayuda para mudarse. Usted debe recibir un volante “know your rights” (conozca sus derechos) del agente asignado a su propiedad.

Para determinar si la propiedad tiene un préstamo de Fannie Mae, consulte:

<http://www.fanniemae.com/loanlookup/>

¿CUÁNTO TIEMPO DURARÁ EL JUICIO HIPOTECARIO?

El proceso hipotecario puede durar entre 6 meses y 2 años o más. Hasta que se venda el inmueble, su arrendador sigue siendo el dueño legal. Su arrendador puede cobrar renta hasta el día en que se venda la propiedad.

¿TENGO QUE PAGAR RENTA?

ANTES de que se venda la propiedad su arrendador sigue siendo el dueño. Usted tiene que pagar renta porque si no la paga lo pueden desalojar. Después de que se venda la casa en el remate hipotecario, usted no tiene que pagar al arrendador anterior. Sin embargo, debe guardar su dinero para pagar al nuevo dueño. Asegúrese de obtener prueba de posesión antes de comenzar a pagar al nuevo dueño.

¿QUÉ SUCEDE SI EL NUEVO DUEÑO QUIERE QUE YO ME VAYA?

Si usted tiene un contrato de arrendamiento por escrito...

Si tiene un contrato de arrendamiento por escrito celebrado antes del remate hipotecario, usted puede vivir en la propiedad hasta el final del contrato de arrendamiento. Pero, si el nuevo dueño quiere vivir en la propiedad, usted tiene que recibir una notificación con un plazo de noventa (90) días que se llama "Notice to Vacate" (notificación para desalojar) que le indicará que tiene que mudarse en 90 días.

Si no tiene un contrato de arrendamiento...

Si NO tiene un contrato de arrendamiento, el nuevo dueño tiene que entregarle una notificación con un plazo de 90 días para desalojar.

¿QUÉ SUCEDE SI EL NUEVO DUEÑO DESEA QUE ME QUEDE?

A veces el nuevo dueño le preguntará si desea quedarse en la propiedad. Asegúrese de que sea el nuevo dueño antes de pagarle renta o firmar un contrato de arrendamiento. Puede verificar en la Secretaría del Tribunal para determinar si se hizo la venta judicial, o puede pedir de su arrendador anterior prueba de que se haya vendido la propiedad. Usted no está obligado a firmar un contrato nuevo. Solamente debe firmar el contrato si está de acuerdo con los términos.

¿QUÉ SUCEDE SI NO ME VOY?

Si usted no desaloja antes de que venzan los 90 días, el nuevo dueño debe presentar una demanda de desalojo en la Corte. Ésta es nuestra interpretación de la ley. Pero, la mayoría de los dueños nuevos pueden recurrir al juez del juicio hipotecario y pedir un "writ of possession" (auto de posesión), que consiste en una notificación de desalojar la propiedad dentro de 24 horas. Si usted recibe notificación de una audiencia sobre la "Motion for Writ of Possession" (petición de auto de posesión), asegúrese de presentarse en la audiencia. En la audiencia, debe explicar al juez que usted es un inquilino. Si usted recibe un Auto de Posesión, puede presentar una petición de emergencia para suspender el Auto de Posesión. Tiene que entregarla personalmente en la Secretaría. Si usted es de bajos recursos, puede pedir una Declaración Jurada de Indigencia al Secretario para no pagar los \$50.00 para reabrir el asunto.

"CASH FOR KEYS" (DINERO EN EFECTIVO A CAMBIO DE LAS LLAVES)

A veces el nuevo dueño, o el banco, le ofrece "cash for keys" para desalojar la propiedad después de ser vendida. Le ofrecerán dinero para que se mude. Si decide hacerlo, debe asegurarse de que se haga el acuerdo por escrito. Obtenga copia de cualquier cosa que firme. Lea el acuerdo antes de firmarlo y asegúrese de entender todo el contenido.

"RECEIVERS" (ADMINISTRADORES)

A veces en un edificio multifamiliar, la compañía hipotecaria puede solicitar un administrador. Un administrador cobra la renta de los inquilinos cuando el arrendador está en un proceso hipotecario. Usted tendrá que pagar su renta directamente al administrador. Asegúrese de confirmar que hay una orden judicial antes de que pague su renta al administrador.

PLAN 8

Si usted participa en el Plan 8 y el condominio o casa que usted alquila se vende en una subasta hipotecaria, debe tener presente que puede permanecer en ese lugar hasta el final de su contrato de arrendamiento, y el nuevo dueño puede comenzar a recibir pago de la Autoridad de Vivienda.

¿TENGO ALGÚN OTRO DERECHO?

Usted podría tener otras reclamaciones contra el arrendador, pero debe consultar con un abogado antes de tomar cualquier medida legal.

PRÉSTAMOS DE FANNIE MAE

Usted podría tener más derechos si uno de los préstamos de la propiedad que alquila se hizo por “Fannie Mae.” Fannie Mae tiene la costumbre de alquilar la propiedad a los inquilinos por un mínimo de 12 meses después de ser vendida y de ayudar a los inquilinos a obtener ayuda para mudarse. Usted debe recibir un volante “know your rights” (conozca sus derechos) del agente asignado a su propiedad.

Para determinar si la propiedad tiene un préstamo de Fannie Mae, consulte:

<http://www.fanniemae.com/loanlookup/>

¿CÓMO AVERIGÜO SI MI ARRENDADOR ESTÁ ENFRENTANDO UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

Usted puede verificar el estado de un juicio hipotecario en internet, si consulta el “docket” (lista de presentaciones) o si llama a la Oficina de Ejecución Hipotecaria de la Corte al **(305) 375-5943**.

PASO 1:

- Vaya al sitio en internet del Tasador del Condado de Miami-Dade al http://www.miamidade.gov/pa/property_search.asp.
- Haga “clic” en el enlace de “Property Search” en la barra a la derecha. Cuando esté en el sitio de Property Search, haga “clic” en “Begin Search.”
- Escriba la dirección de su propiedad para obtener el nombre del dueño.

PASO 2:

- Cuando haya identificado al dueño de la propiedad, vaya al sitio en Internet de la Secretaría de la Corte de Miami-Dade en www.miami-dadeclerk.com.
- Vaya al enlace “County Recorder’s Official Record Search” (URL <http://www2.miami-dadeclerk.com/public-records/Search.aspx>).
- Ponga el nombre del dueño en el campo apropiado y escoja “Lis Pendens” en el campo del tipo de documento. Haga “clic” en “search”.
- Abra el PDF del documento para ver el “lis pendens” (litigio pendiente) de su propiedad. Tome nota del número de caso para su uso en el futuro.
- Si encuentra un “lis pendens” que coincida con la descripción de la propiedad, sabrá que en algún momento la entidad hipotecaria inició un juicio hipotecario. Sin embargo, eso no significa que la propiedad todavía esté en un juicio hipotecario (y por eso tiene que seguir al PASO 3).

PASO 3:

- Vaya otra vez al sitio en internet de la Secretaría y busque “civil/probate docket” en <http://www2.miami-dadeclerk.com/Civil/Search.aspx>. Ponga el número del caso del “lis pendens” o el nombre del dueño en el campo apropiado.
- Haga “clic” en la palabra “Docket” para obtener la información más actualizada sobre el caso hipotecario presentado contra su arrendador.
- Lo que debe buscar :
 - “Final Judgment” (Sentencia definitiva) Esto significa que su arrendador ha perdido el caso y que pronto se venderá la propiedad .
 - “Sale Date ” o “Notice of Sale”. Esta es la fecha en que se venderá la propiedad. A veces cambia, así que revísela con frecuencia.
 - “Certificate of Title” (certificado de título). Esto significa que la venta es definitiva y que su arrendador ya no es el dueño.

CRONOLOGÍA DEL JUICIO HIPOTECARIO

DÍA 0
Usted recibe notificación oficial del juicio hipotecario de su arrendador



DÍA 20
Usted presenta su notificación de arrendamiento en la corte

DÍA 30
Busque en el "docket" en internet o llame a la Oficina de Ejecución Hipotecaria en la Corte



SEIS MESES—2 AÑOS
Se vende la propiedad en una subasta hipotecaria



DESPUÉS DE LA VENTA DE LA PROPIEDAD
Usted tiene diferentes opciones.
(1) "Cash for Keys"
(2) Firmar un nuevo contrato con el nuevo dueño
(3) Quedarse hasta el fin del contrato que tiene con el arrendador anterior
(4) Desalojar después de vencidos los 90 días de la notificación



Legal Services of Greater Miami, Inc.

Oficina Principal

3000 Biscayne Boulevard, Suite 500
Miami, FL 33137
Teléfono: (305) 576-0080
TTD: (305) 573-1578

South Dade

11285 SW 211 Street, Suite 302
Miami, Florida 33189
Teléfono: (305) 576-0080
TTD: (305) 573-1578

Condado de Monroe

Teléfono: (877) 715-7464
TTD: (877) 715-7461

Firmemente comprometido con justicia para todos

Estos materiales fueron preparados por Legal Services of Greater Miami, Inc. y no pueden ser reproducidos o difundidos sin una autorización previa, por escrito, de LSGMI.

**IN THE CIRCUIT COURT OF THE ELEVENTH JUDICIAL CIRCUIT
IN AND FOR MIAMI-DADE COUNTY**

CIVIL DIVISION

Case No. _____

_____,
Plaintiff,

vs.

_____,
Defendant(s).

_____ /

NOTICE OF TENANCY

I am a tenant renting the property, which is the subject of this foreclosure, located at:

I have a rental agreement with the Defendant(s), _____ dated _____
_____. My lease ends on _____. This case is governed by the Protecting Tenants in
Foreclosure Act ("PTFA"). I would like to be notified of _any hearings or judgments entered in the case.

Dated: _____

Signature

Name

Address

Telephone

**IN THE CIRCUIT COURT OF THE ELEVENTH JUDICIAL CIRCUIT
IN AND FOR MIAMI-DADE COUNTY**

CIVIL DIVISION

Case No. _____

_____,
Plaintiff,

vs.

_____,
Defendant(s).

_____ /

EMERGENCY MOTION TO STAY WRIT OF POSSESSION

CERTIFICATE OF SERVICE

I HEREBY CERTIFY that I sent a true and correct copy of this Emergency Motion to Stay Writ of Possession to _____, on _____, 20_____.

Signature

Name

Address

Telephone