

Siglo21

Inicio | Ediciones Anheladas

Zapatero AQUÍ .com
¡Envíos Gratis!

Viernes 13 de Marzo de 2009

Fundado el 6 de Enero de 2000

Edición 463 del 12 al

Secciones

- Inicio
- Archivo
- Editorial
- Opinión
- Dar2
- Massachusetts
- New Hampshire
- Rhode Island
- Nacional
- Cultural
- Cartelera
- Vida
- Sociales
- New York Times
- Misceláneas
- Entretenimiento
- Deportes
- English Section

Inicio - New York Times

Inquilinos en Propiedades Embargadas:

No tienen que mudarse pronto, no permitan que les engañen

Por Marc Potvin*



Un aspecto urgente de la crisis de embargo es el daño sufrido por inquilinos de edificios embargados. La gran mayoría de bancos y compañías financieras tienen una póliza de cerrar sus propiedades -- y desalojar todos sus inquilinos -- después de un embargo. Se están sacando miles de inquilinos involuntariamente de sus hogares, aunque son buenos inquilinos y al día con su renta. Los efectos negativos de este fenómeno son pronunciados. Con el desalojo forzado de inquilinos en cada bloque y en cada familia, los vecindarios donde se concentran la mayoría de los desalojos son los mayormente afectados.

Esta situación se hace más grave porque varios bancos y sus agentes propietarios están usando tácticas de miedo para que inquilinos se vayan de sus casas inmediatamente. Una situación común es que después de una subasta de embargo un inquilino llega a su casa y encuentra una carta notificándole del embargo y demandando que vacíen la casa inmediatamente. Muchas veces, la carta incluye amenazas de "desalojo por fuerza" "cerradura por sheriff," y multas para almacenar sus posesiones, gastos de corte y de abogado. Al final de la carta se halla una oferta de un pago chico en cash si el inquilino vacía el apartamento rápidamente. Estas ofertas se llaman "cash-for-keys" o "dinero por llaves," y son tan bajas que ni siquiera cubren los gastos de un camión.

El segundo paso en este engaño es que un agente del banco le toca la puerta. Ellos repiten la amenaza muchas veces y en persona. Dicen que tiene que mudarse, que quedarse en la casa pueda resultar en acción del sheriff o en multa. Después, dan otra vez su oferta de dinero por llaves, dándole como su sola opción. Muchas veces los

Siglo21

Media Kit

Contáctenos
Superencias
le Siglo21

inquilinos se sienten nerviosos, e indefensos, y se mudan, quedando en las casas de familia o cualquier apartamento que pueden rentar. Muchas veces, los inquilinos firman papeles bajo presión cediendo sus derechos legales.

Es importante que los inquilinos sepan sus derechos legales, para poder tomar una buena decisión para sus familias. La ley de Massachusetts dice que los inquilinos siguen siendo inquilinos – con derecho legal a sus apartamentos – después de un embargo. Ningún inquilino tiene que mudarse porque su casa está embargada. Ningún ocupante tiene que mudarse simplemente porque lo dice el banco. Solamente un juez puede sacar inquilinos de sus casas en Massachusetts.

El banco o compañía financiera tiene que seguir procedimientos legales. El primer paso es que el dueño tiene que darle al inquilino un mes entero de noticia que tiene que vaciar la casa. Después de este mes, el banco o compañía financiera no le puede botar, nada más puede empezar un caso de desalojo con la corte. Los inquilinos tienen el derecho de responder o tratar de impugnar el caso del dueño. En este caso el inquilino presenta defensas y demanda un juicio por jurado. Defensas validas a un desalojo incluyen: avisos defectivos, listas malas de las personas que son parte del caso (por ejemplo: que ponen mal el nombre del dueño o del inquilino), mal condicón de la casa o que el dueño ha interferido con servicios a los apartamentos. Personas que reciben ayuda de Sección 8 tienen más defensas todavía, según sus contratos de arrendamiento.

Los inquilinos también pueden montar casos legales en contra del nuevo dueño y pedir daños y perjuicios por razones de: malas condiciones, violaciones de la ley sobre depósitos de seguridad, prácticas injustas o engañosas, o por haberle causado a sus inquilinos aflicción emocional. Algunos inquilinos han recibido danos de más de \$20,000.

Los inquilinos en una propiedad después de un embargo pueden protegerse a si mismos si pagan la renta al nuevo dueño. Pagando la renta previene que el nuevo dueño empiece un caso legal de desalojo por razón de falta de pago. Si el nuevo dueño rehúsa a aceptar su renta, inquilinos deben de mandar una carta certificada por correo con su oferta de pagar. Si todavía se rehúsa a aceptar su renta, está recomendado que los inquilinos pongen su renta en una cuenta corriente en el banco para que esté disponible en el futuro. Puede ser bueno también que los inquilinos llamen al Departamento de Servicios Inspeccionales de la Ciudad para pedir una inspección de código si malas condiciones existen en su edificio. Es ilegal para un dueño tomar represalias en contra un inquilino porque pidió una inspección de código.

La corte también provee otras protecciones. La ley de Massachusetts permite a inquilinos pedir una demora de hasta seis meses en vaciar su casa en casos donde el dueño pide un desalojo "sin causa." Una demora permite que los inquilinos tengan suficiente tiempo de buscar otra vivienda. Si un miembro de la casa es anciano o discapacitado, la corte puede dar una demora de hasta 12 meses. "Sin causa" significa que el inquilino no ha hecho nada incorrecto que merece un desalojo. La gran mayoría de desalojos causado por un embargo son "sin causa."

A menos que un inquilino tenga un buen apartamento donde mudarse y esté bien preparado para la mudanza, probablemente debe de negar

una oferta de "dinero por llaves." Normalmente está en el interés del inquilino ir a corte en vez de mudarse rápidamente. Hay abogados del Legal Services (abogados públicos y gratis) en la Corte de Vivienda para ayudar a inquilinos de bajo ingreso. También hay mediadores en la Corte de Vivienda para ayudar a cualquier persona hablar de su caso y llegar a un acuerdo. También, la experiencia de muchos inquilinos que van a corte es que el banco muchas veces le ofrece más dinero y más tiempo para conseguir otra vivienda. Si los inquilinos tienen buenas defensas o contra demandas válidas, pueden usarlos para negociar mejores resultados o nuevos contratos para su vivienda actual. Los inquilinos no deben de tener temor de la corte ni del juez.

Los inquilinos que quieren saber más estan invitados a un taller sobre qué pasa a inquilinos después de un embargo.

Martes 17 de febrero a las 6 pm en 166-168 Newbury St. Lawrence, MA. El taller está auspiciado por Lawrence CommunityWorks y Neighborhood Legal Services.

*Marc Potvin, Abogado, Neighborhood Legal Services en Lawrence.

© 2009. Periódico Siglo 21, Inc.

316 Essex St. Suite 305. Lawrence, MA. 01840. United States. Tel. (978)-687-2652 Fax (978) 687-151