



Kagawaran ng Real Estate sa California
1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815
www.dre.ca.gov



Alerto sa Mamimili

Posibleng Mga Alternatibo o Mga Pagpipilian sa Pagsasara

Hindi alintana sa inyong partikular na sitwasyon, kung hindi mo matutugunan ang inyong buwanang mga bayarin sa utang ng pagkakasangla, haharapin mo ang pagsasara (*foreclosure*). Kung bumili ka o ibebenta mong muli ang inyong tahanan, manghihiram ka ng pera mula sa isang tagapagpahiram. Ang tagapagpahiram ay may karapatan sa pagbayad-muli ayon sa mga tuntuning pinansyal na inilarawan sa inyong mga dokumento ng utang ng pagkakasangla. Kapag nalaktawan mo ang inyong mga bayarin sa loan ng pagkakasangla, ang inyong tagapagpahiram ay maaaring magkaroon ng dahilan na maibenta ang inyong tahanan upang mababayaran ang utang ng pagkakasangla. Ang pamamaraan na ito ay tinatawag na pagsasara o (*foreclosure*).

Habang dumadaan sa pagsasara ay isang napakalaking karanasan, ang pinakahuli mong magagawa ay ang kakulangan sa aksyon. Maaari kang magpapatuloy ng ilang bilang ng posibleng mga alternatibo sa pagsasara at dapat gagawa ng pagkukusa na gawin iyon. Dahil hindi lahat ng mga alternatibo o mga pagpipilian ay naaangkop, kailangan mong magpasya kung aling paglutas ang maaaring pinakamabuti para sa inyo sa inyong partikular na mga kalagayan. Ang maagang pagkonsulta sa isang mambabatas sa proseso ng pagsasara ay makatutulong sa inyo na magpasya kung aling pagpipilian ang pinakamabuti para sa inyo at magpoprotekta sa inyong mga karapatan bilang isang may-ari ng tahanan. Ang posibleng mga alternatibo o mga pagpipilian ay kabilang ang:

- Pagbabago ng utang;
- Pagbebenta-muli: bayaran ang iyong utang gamit ang bagong utang sa mas mabuting mga tuntunin;
- Pagbenta ng inyong tahanan;
- Pagpatuloy ng isang “Maikling Bentahan”;
- Pauupahan ang inyong buong tahanan;
- Magpapaupa ng mga silid;
- Mag-alok ng “Deed-in-Lieu” ng pagsasara sa inyong tagapagpahiram o sa kanilang ahente na nagseserbisyo; o,
- Pagkaroon ng equity sale.

Ang artikulo na ito ay nagpapahayag ng home equity sale, ang isang posibleng mga alternatibo sa pagsasara.

Ang home equity sale ay isang alternatibo sa pagsasara at magagamit lamang ng mga may-ari ng tahanan na mayroon pang equity sa kanilang tahanan, nangangahulugan na ang halaga ng tahanan ay lumalampas sa halagang inutang sa tagapagpahiram o mga tagapagpahiram. Ang Batas ng Kalipornya ay naglalaman ng mga proteksyon para sa pantahanang tunay na ari-arian sa pagsasara. Upang mailalapat ang mga proteksyon, ang ari-arian ay dapat isa sa apat na mga yunit na tinitirahan, ang may-ari ay dapat tumitira sa isang yunit bilang kanyang pangunahing tirahan, at ang ari-arian ay dapat isailalim sa isang aktibong Abiso ng Default.

Ang Mga Tagapamily ng Home Equity ay mga taong bumibili ng mga bahay na nagsasara bilang pamumuhunan at hindi para tuluyan. Ang mga transaksyon ng pagbili at pagbenta sa pagitan ng Tagapamily ng Home Equity at ng may-ari ng tahanan na kaninong tahanan ay isinailalim sa isang aktibong Abiso ng Default ay paksa ng tiyak na mga probisyon sa batas ng Kalipornya. Ang mga kinakailangan ng batas na ito ay kabilang ang mga pamantayan para sa mga nilalaman ng kontrata sa pagitan ng Tagapamily ng Home Equity at ng may-ari ng tahanan. Ang kontrata ay dapat naglalaman ng buong kasunduan ng mga partido at dapat kabilang, bukod sa iba pang impormasyon, ang mga sumusunod:

- Ang pangalan, address ng negosyo, at ang numero sa telepono ng Tagapamily ng Home Equity;
- Ang address ng tahanan na nagsasara (isinailalim sa isang Abiso ng Default o Trustee Sale);
- Ang kabuuan sa konsiderasyon ng presyo sa pagbili ay babayaran ng Tagapamily ng Home Equity kaugnay sa o insidente ng pagbebenta;
- Isang kumpletong paglalarawan ng mga tuntunin kung paano babayaran ng Tagapamily ng Home Equity ang inyong tahanan, ibang pagsaalang-alang kabilang, ngunit hindi limitado sa, anumang mga serbisyo ng anumang anyo na kung saan ang Tagapamily ng Home Equity na kumakatawan ay magsasagawa para sa inyo bago o matapos ang pagbebenta ng pagsasara;
- Ang oras na kung saan ang pag-aari ay maililipat sa Tagapamily ng Home Equity;
- Ang mga tuntunin ng anumang kasunduan ng pag-arkila;
- Angkop na abiso ng inyong karapatan upang kanselahin kasama ang tagapamily ng equity. Ang karapatan sa pagkansela ay mawawalan ng bisa sa hating gabi ng ikalimang araw ng negosyo kasunod sa araw na inyong nilagdaan ang kontrata o alas 8 a.m. sa araw na nakatakda para sa pagbenta ng ari-arian alinsunod sa kalakasan ng pagbenta na isinangguni sa deed of trust, kung alinman ang nauuna. Ang kinakailangan na format para sa abiso ay matatagpuan sa Mga Seksyon 1695.3 at 1695.5 Kodigo Sibil ng Kalipornya.

Ang may-ari ng tahanan ay binigyang karapatan sa pagkansela, at ang transaksyon ng pagbili at pagbenta ay hindi matatapos, ni hindi ang Tagapamily ng Home Equity (o ikaw sa

hiling ng Tagapamily ng Home Equity) na isasangla muli o manghihiram ng pera galing sa equity ng tahanan hanggang sa panahon ng pagkansela ay mawalan na ng bisa. Higit pa, hindi ka makatatanggap ng anumang pagsasaalang-alang (pera) para sa inyong equity hanggang sa wala ng bisa ang panahon ng pagkansela. Kung pipiliin mo ang pagkansela, ang orihinal na kontrata at ang anumang ibang dokumento (instrumento) na inyong nilagdaan ay dapat ibabalik sa inyo ng walang anumang kondisyon na ipinataw ng Tagapamily ng Home Equity.

Ang Mga Tagapamily ng Home Equity ay pinagbabawalan na gumagawa ng hindi wasto o mapagligaw na mga pahayag tungkol sa halaga ng inyong tahanan sa pamilihan, ang halaga ng net na tubo na inyong matatanggap (kung mayroon) matapos ang bentahan, tungkol sa anumang termino ng kontrata, o ang anyo ng anumang dokumento (instrumento) na inyong nilagdaan. Dapat alam mo na labag sa batas para sa sinumang tao na magsimula, na pumapasok, makipag-ayos, o kumpletuhin ang anumang transaksyon ng pagbibili o pagbebenta kaugnay sa pagsasara ng inyong tahanan, -kung ang gayung tao, sa pamamagitan ng mga tuntunin ng transaksyon, gumagawa ng hindi mapagbigay na kapaki-pakinabang sa inyo.

Bilang bahagi ng iminungkahing transaksyon ng pagbibili at pagbebenta, ilang Mga Tagapamily ng Home Equity ay mag-aalok sa inyo ng oportunidad na bilhin muli ang inyong tahanan sa ilang petsa sa hinaharap. Ang Tagapamily ng Home Equity ay uutos na ililipat mo ang titulo ng ari-arian sa ibang mamimili at ikaw ay mananatili sa inyong tahanan at sa ilang panahon sa hinaharap magsagawa ng pagpipiliang pagbili muli. Ang gayong transaksyon sa pagbili at pagbenta ay ipinagpalagay na magresulta sa loan na pagsangla kaysa sa pagbenta ng tahanan, maliban kung ang Tagapamily ng Home Equity ay maaaring magpatunay ng iba.

Ang naaangkop na batas ng Kalipornya ay inilaan upang ikaw ay protektahan (ang may-ari ng tahanan) mula sa hindi totoo at walang prinsipyo na Mga Tagapamily ng Home Equity na kumukuha ng tahanan kapag ito ay ipinagsasara. Kahit na ang inyong tahanan ay hindi isailalim sa pagsasara, kailanganin mo ang proteksyon kapag isaalang-alang ang pagbili ng inyong equity. Ayon sa inyong makikita sa maikling pagtalakay na ito, ang batas ay kumplikado at ikaw ay makabenepisyo mula sa payo ng isang mambabatas na may kaalaman tungkol sa mga transaksyon ng real estate.

Pagbebenta ng Inyong Equity – Mabilis na Mga Tip

- Ang pag-upa ng isang real estate broker ay kapaki-pakinabang, ngunit hindi kailangan. Ang isang lisensyadong real estate broker ay mangongolekta para sa mga mamimili (mga tagapamily), tutulong sa inyo na makipag-ayos sa mga tuntunin ng kontrata, at tumutulong sa proseso ng pagsasara.
- Hindi inaalam ang patas na halaga sa pamilihan ng inyong tahanan ay makakalantad sa inyo sa hindi wastong mga kasanayan sa negosyo. Ang isang maalam na real estate broker (aktibo sa inyong kapitbahayan at komunidad) o isang independenteng

tagapagpapahalaga ay makatutulong sa inyo na tatantyahin ang kasalukuyang patas na halaga ng inyong tahanan sa pamilihan.

- Iwasan ang pribadong mga transaksyon na kung saan isang hiling/utos ay ginawa ng mamimili/tagapamilya na magpapalagda ng mga papel kapalit ng cash na pagbabayad (partikular walang gamit na hiwalay, pangatlong-partido na tagahawak ng escrow). Sa Kalipornya, ang lisensyadong publikong mga escrow, mga kompanya ng titulong insyurans, underwritten na titulo ng mga kompanya, bukod sa iba pang lisensyado o maliwanag na hindi kasali sa paglilisensya bilang isang tagahawak ng escrow, ay awtorisado na magsasagawa ng mga serbisyo ng escrow. Ang mga serbisyo ng ito ay kabilang ang pagbabayad sa inyong umiiral na tagapagpahiram bilang bahagi sa transaksyon na pagbibili at pagbebenta.
- Ang hindi totoong mga tao ay laging nagtatangka na manghimok sa mga may-ari ng tahanan na kumpletuhin ang hindi pormal na mga transaksyon na magbibigay ng “agarang cash” o mag-aalok na bilhin ang equity ng may-ari ng tahanan gamit ang kung ano ang inilalarawan ng mamimili/tagapamilya bilang “kontrata ng pagbebenta”. Ang uri ng transaksyon na ito ay sa wakas magresulta ng kalungkutan sa pinansyal. Ang pagkuha ng payo mula sa isang mambabatas ay lubos na inirekomenda bago papasok sa isang “kontrata ng pagbebenta” (ang isang kontrata na kung saan ang titulo ay nanatiling sa inyong pangalan at ang deed ay inihatid sa lampas na petsa sa mamimili/tagapamilya).
- Ito ay umaabot ng makabuluhang tagal ng panahon upang makahanap ng mamimili ng inyong tahanan. Simulan ang pagbebenta ng inyong tahanan sa lalong madali. Dapat mong panatilihin ang inyong buwanang mga pagbabayad ng pautang sa pagsasangla sa kasalukuyang panahon na ito.
- Hanggang ang transaksyon na ito ay nasasangkot sa kumpletong pagbayad sa inyong tagapagpahiram o sa kanyang ahenteng nagseserbisyo sa inyong loan ng pagsasangla, ito ay hindi “maikling bentahan.” Ang nakalipas na pahintulot ng tagapagpahiram o ng kanyang ahenteng nagseserbisyo ay hindi kinakailangan. Gayunpaman, mayrong paunang pagbabayad na multa bilang bahagi ng mga tuntunin ng inyong loan ng pagsasangla, magsisingil sa inyo ng ekstrang singil kung ikaw ay maagang magbabayad ng inyong loan ng pagsasangla. Dapat makipag-ayos ka sa inyong tagapagpahiram o sa kanyang ahenteng nagseserbisyo upang ipagpaubaya ang bayaring ito. Ang ilang mga multa ng paunang pagbabayad ay labag sa naaangkop na batas, at ikaw ay matutulungan ng isang mambabatas sa sitwasyon na ito.

Para sa karagdagang mga mapagkukunan tungkol sa mga alternatibo ng pagsasara, mangyaring bisitahin ang pahina sa mga publikasyon ng mamimili sa Kagawaran ng Real Estate sa <https://dre.ca.gov/Publications/>.

###

Petsa ng Pag-isyu: Oktubre 2020