

GUIA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA PARA EL DUEÑO DE PROPIEDADES EN CALIFORNIA

*Publicado por el Departamento de Bienes Raíces de
California en el año 2010*



GUIA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA PARA EL DUEÑO DE PROPIEDADES EN CALIFORNIA

Preparado por:

The California State University
(Universidad del Estado de California)
Instituto de bienes raíces y uso de la tierra

Facultad de administración de empresas
Universidad del Estado de California, Sacramento
Sacramento, CA 95819-6088

La guía de ejecución hipotecaria para el dueño de propiedades en California se centra en los dueños de propiedades con dificultades financieras que viven en sus hogares. Esta guía no está destinada a los especuladores o a los propietarios ausentes (como los dueños de casas de vacaciones). A las hipotecas de residencias no ocupadas por sus dueños se les aplican reglas diferentes que están fuera del alcance de esta guía.

Vigente a partir de marzo de 2010

Agradecimientos

Doctor Jaime R Alwayay
Director, CSU (Universidad del Estado de California) -
Instituto de bienes raíces y uso de la tierra
Profesor, Estado de Sacramento, Facultad de administración de empresas
Director del Proyecto y experto en la materia

Keirsten Casey, MBA
Estado de Sacramento, Escuela Universitaria de Educación Continua
Moderador del grupo de discusión

Carrie Dennis, BS
Estado de Sacramento, Escuela Universitaria de Educación Continua
Diseñador Gráfico

Louis Gonzalez, JD
Weintraub, Genshlea, Chediak
Experto en la materia

Susan Gonzalez, MBA
Estado de Sacramento, Escuela Universitaria de Educación Continua
Gerente de Proyecto

Doctora Deborah Hunt
Estado de Sacramento, Escuela Universitaria de Educación Continua
Investigador

R. Andrew Murray, JD
Wagner, Kirkman, Blaine, Klomparens & Youmans, LLP
Investigador de derecho inmobiliario

S. Guy Puccio, MA
President, Parkway Land, Inc.
Experto en la materia

Allison L. Shaw, MLIS
Estado de Sacramento, Escuela Universitaria de Educación Continua
Editor técnico

Doctor Sanjay B. Varshney
Decano, Estado de Sacramento, Facultad de administración de Empresas
Experto en la materia

Bill W. West, JD
Profesor Emérito, Estado de Sacramento, Facultad de Administración de Empresas
Escritor de contenidos

guía de ejecución hipotecaria para
el dueño de propiedades en california

Introducción	6
Definiciones de algunos términos comúnmente utilizados	8
Cómo afrontar la ejecución hipotecaria	13
Evento 1: Incumplimiento de un pago	14
Evento 2: Notificación de Incumplimiento (NOD, por sus siglas en inglés)	15
Evento 3: Fin del período inicial de tres meses para el restablecimiento o la subsanación	16
Evento 4: Retraso del aviso de venta	16
Evento 5: Aviso de venta	17
Evento 6: Venta por ejecución hipotecaria	18
Los costos de la ejecución hipotecaria	19
¿Qué pierden los dueños de propiedades a través de una ejecución hipotecaria?	19
¿Qué pueden perder Kent y Ellie a través de una ejecución hipotecaria?	20
La ejecución hipotecaria conlleva un impacto económico significativo para el dueño de la propiedad	20
¿Qué pueden perder los prestamistas hipotecarios como consecuencia de la ejecución hipotecaria?	21
Posibles alternativas u opciones a la ejecución hipotecaria	23
Modifique o reestructure las condiciones y el cronograma de pagos de su préstamo	24
Refinanciación: Cancele su préstamo mediante un nuevo préstamo con mejores condiciones	29
Lleve a cabo una “venta corta”	31
Venda su casa para tener acceso al Valor Líquido disponible	32
Alquile su casa	36
Comparta el costo con un pensionista	38
Ofrezca una “Escritura en lugar de la ejecución hipotecaria” a su prestamista en vez de proceder con una venta por ejecución hipotecaria	38
Cuando todo fracasa: Cómo proceder con la ejecución hipotecaria	40
Línea de tiempo del procedimiento de ejecución hipotecaria - Vista rápida	40
El procedimiento de ejecución hipotecaria - Nuevo vistazo	43
Dueños de propiedades: Qué es lo que no deben hacer	51

Opción posterior a la ejecución hipotecaria para el ex dueño de la propiedad54

Conclusión 55

Alertas a consumidores emitidas por el Departamento de Bienes Raíces de California 56

 Advertencias por fraude para dueños de propiedades de California con dificultades financieras.....56

 Advertencia con referencia al fraude sobre auditorías forenses de préstamos68

Recursos.....75

 Organismos del Gobierno Federal75

 Organismos del Gobierno Estatal.....76

 Organizaciones sin fines de lucro.....76

 Bancos y Prestamistas Hipotecarios77

 Notas.....78

Esta guía contiene información útil para aquellos dueños de propiedades que tengan dificultades financieras y que estén luchando para pagar su hipoteca mes a mes (el monto de la deuda más intereses, impuestos a la propiedad y las primas del seguro del hogar). Sin importar si estos conceptos se pagan todos juntos en un pago mensual global o por separado, el resultado es el mismo. Los dueños de propiedades están obligados a realizar estos pagos y para muchos de ellos es un desafío hacerlo.

Por ejemplo:

- Su pago mensual de la hipoteca puede haber aumentado como resultado de un ajuste en la tasa de interés. El monto a pagar de las Hipotecas con tasa Ajustable puede ajustarse automáticamente, y de hecho así sucede, tal como se establece y se informa en la documentación del préstamo original.
- Usted puede encontrar dificultades para realizar los pagos mensuales de la hipoteca por razones imprevistas como la pérdida del trabajo, una reducción en sus ingresos o una enfermedad.
- Usted puede estar atravesando un divorcio y es posible que su pareja quiera irse de la casa y dejar de realizar los pagos mensuales de la hipoteca.
- Posiblemente sus pagos mensuales de la hipoteca y sus ingresos no cambien, pero el valor de su propiedad puede haber bajado a tal punto que usted deba más de lo que vale su propiedad.

Sin importar su situación particular, si usted no puede o no quiere realizar los pagos mensuales del préstamo hipotecario, su propiedad probablemente termine ejecutándose.



Cuando usted compró o refinanció su propiedad, usted le pidió un préstamo a un prestamista. Este prestamista tiene el derecho de recuperar su dinero de acuerdo con los términos financieros establecidos en la documentación de su préstamo hipotecario. Si usted no realiza los pagos de la hipoteca, el prestamista puede buscar la venta de la propiedad para recuperar su dinero. Este proceso se denomina ejecución hipotecaria. Aunque experimentar una ejecución hipotecaria es abrumante, lo último que debe hacer usted es quedarse sentado sin hacer nada al respecto. Esta guía ha sido confeccionada para ayudarlo a entender las opciones o alternativas a la ejecución hipotecaria para que usted participe activamente para encontrar la mejor solución posible para la situación de su préstamo hipotecario.



Hipoteca con Tasa Ajustable (“ARM”, por sus siglas en inglés): Consiste en un préstamo con una tasa de interés que varía en intervalos definidos en base a los aumentos o disminuciones en un índice especial publicado.

Cesionario: Se refiere a la persona que adquirió los derechos y sustituye al prestamista identificado en el pagaré y en la escritura de fideicomiso (deed of trust) (la documentación del préstamo hipotecario) y que se convierte en el titular del pagaré. Es necesario registrar la cesión del prestamista a favor del cesionario. La persona a cargo de la inscripción de la cesión es el jefe de registro del condado donde se encuentra la propiedad descrita en la escritura de fideicomiso.

Dinero por llaves: Se refiere al dinero recibido del prestamista o su agente de servicio para ayudarlo a mudarse de su casa mediante una solicitud después de la venta por ejecución hipotecaria.



Acción subsidiaria: Es el recurso interpuesto ante un tribunal por un prestamista contra el propietario, por pérdidas o daños a la propiedad, ya sea que hayan sido causados o sufridos por el dueño de la propiedad (por el uso indebido y destructivo de la propiedad) o por daños y perjuicios que pudieran derivarse del presunto fraude del dueño de la propiedad.

Oferta de crédito: Consiste en la posibilidad que tiene el prestamista de indicarle al fiduciario que realice una oferta en la venta por ejecución hipotecaria hasta el total de la deuda contraída con el prestamista, sin realizar adelantos de dinero.

Escritura: Se refiere al documento (instrumento) por el cual la propiedad y la titularidad de una vivienda se transfieren de una persona a otra.

Escritura-en-lugar de ejecución: Se refiere al documento (instrumento) firmado por el prestatario por el cual se transmite título de la propiedad

a un prestamista en lugar de que el prestamista proceda a la ejecución hipotecaria de la propiedad del prestatario.

Escritura de Fideicomiso (Deed of Trust): Se refiere al documento (instrumento de garantía) que, cuando se registra, hace que la propiedad descrita en la escritura de fideicomiso se constituya en la garantía del pago del préstamo hipotecario. Este documento identifica al prestatario como fiduciante, al prestamista como beneficiario y a un tercero como fiduciario autorizado por el prestatario y el prestamista para realizar las actividades definidas.

Valor Líquido: Se refiere a la cantidad estimada por la cual el valor de mercado de la propiedad supera el monto total de préstamos hipotecarios y otros gravámenes registrados en el título.

Comprador del Valor Líquido: Se refiere a un inversor que compra una vivienda ocupada por su propietario para alquilar o revender cuando la vivienda sea objeto de una notificación activa de incumplimiento (NOD, por sus siglas en inglés).

Desalojo: Se refiere al procedimiento bajo supervisión judicial iniciado por el propietario para retirar de la propiedad a las personas que estén en posesión de dicha propiedad.

FHA: Administración federal de la vivienda

FNMA: Federal National Mortgage Association [Asociación Federal Nacional Hipotecaria] (también conocida como “Fannie Mae”).

FHLMC: Federal Home Loan Mortgage Corporation [Sociedad federal de Préstamos Hipotecarios para la Vivienda] (también conocida como “Freddie Mac”).

Hipoteca con tasa fija (“FRM”, por sus siglas en inglés): Consiste en un préstamo hipotecario con interés fijo a una tasa prevista (por ejemplo, del 6%) durante la duración del préstamo.



Consultor de ejecución hipotecaria: Se refiere a la persona quien, a cambio de una suma de dinero, se ofrece a prestar servicios para ayudar al dueño de un bien residencial ocupado por su propietario sujeto a una notificación de incumplimiento activa, entre otras cosas, para detener o aplazar la ejecución, obtener una espera o tolerancia de parte del prestamista, ayudar al propietario a ponerse al día o a subsanar la mora, a evitar daños en su calificación crediticia, o a obtener los fondos excedentes que queden o las ganancias netas de la venta por ejecución hipotecaria en exceso de los montos adeudados, de conformidad con los términos del préstamo hipotecario .

Ejecución judicial: Se refiere a la venta de una propiedad por ejecución hipotecaria realizada bajo la supervisión de un tribunal en la que se requieren los servicios de abogados.

Prestamista: Se refiere a la persona que otorga créditos (préstamos de dinero) al prestatario y que se identifica como prestamista en el pagaré y como beneficiario en la escritura de fideicomiso (el préstamo hipotecario). A los efectos de esta guía, el término prestamista incluye al nuevo cesionario de la entidad crediticia.

Fallo monetario: Se refiere al fallo pronunciado por un tribunal que declara la cantidad de dinero que se adeuda al acreedor y que obliga al deudor a pagar esa cantidad (una sentencia dictada por un tribunal). La sentencia incluye generalmente un 10% de interés hasta la cancelación efectiva del monto y puede incluir también la regulación de honorarios legales a favor del acreedor.

Modificación de préstamos hipotecarios: Se refiere al proceso mediante el cual se reestructuran o modifican los términos de un préstamo hipotecario en virtud de un acuerdo entre el prestamista y el prestatario (el acreedor y el deudor hipotecario).

Ejecución hipotecaria extrajudicial: Se refiere a la venta privada pero celebrada públicamente de la propiedad descrita en la escritura de fideicomiso (préstamo hipotecario) por el fiduciario nombrado (o por

un fiduciario sustituto). La ejecución hipotecaria judicial se produce bajo la supervisión del tribunal (es una acción del Estado). La ejecución hipotecaria extrajudicial es un procedimiento que lleva a cabo el fiduciario, tal como se describe en la ley de California, que le otorga al prestamista un recurso legal para el cobro de las cantidades adeudadas por un deudor moroso de conformidad con los términos del préstamo hipotecario (incluidos los costos de la ejecución hipotecaria). El término “ejecución hipotecaria” utilizado en esta guía se refiere a la ejecución hipotecaria “extrajudicial”.

Notificación de Incumplimiento (“NOD”, por sus siglas en inglés): Se refiere a un documento conocido como NOD, preparado por el fiduciario bajo indicaciones del prestamista que al registrarse en la oficina del jefe de registro del condado, da comienzo al período inicial de tres meses para el “restablecimiento” o “subsanción” durante el cual no puede registrarse ningún aviso de venta.

Aviso de Venta (“NOS”, por sus siglas en inglés): Luego de finalizado el período inicial de tres meses de “restablecimiento” o “subsanción”, el fiduciario siguiendo las instrucciones del prestamista puede preparar el NOS y publicar ese documento en la propiedad y registrarlo en la oficina de registro del condado donde se encuentra la propiedad. Luego de publicar y registrar el NOS comienza un período mínimo de 20 días antes de poder programar la fecha de la venta a una hora determinada en un lugar público identificado en el condado o distrito judicial en el que se realizará la venta.

Pagaré: Se refiere a un acuerdo por escrito que obliga al prestatario o deudor a devolver las cantidades prestadas por el prestamista o acreedor (el titular del pagaré). Constituye también la prueba del monto del préstamo (deuda) que el prestatario adeuda al prestamista.

Hipoteca del Precio de Compra: Se refiere a un préstamo hipotecario (los fondos del préstamo) obtenido para la compra de la vivienda. El prestatario tiene la intención de ocupar la casa comprada con los fondos del préstamo hipotecario. Toda hipoteca no relacionada con el



precio de compra constituye un préstamo hipotecario para refinanciar o añadir nuevos préstamos a la vivienda, no para comprar una propiedad.

Propiedad REO: Se refiere a la propiedad de un prestamista adquirida a través de una venta por ejecución hipotecaria.

Período de rescate: Se refiere al período de tiempo que comienza cinco días antes y continúa hasta la fecha programada de la venta por ejecución hipotecaria, o hasta la fecha aplazada de venta, durante el cual el prestatario tiene derecho a detener la ejecución hipotecaria si cancela el monto adeudado en su totalidad de conformidad con los términos del préstamo hipotecario.

Período de restablecimiento o subsanación: Se refiere al plazo otorgado al prestatario para pagar las sumas en mora adeudadas al prestamista para detener la venta por ejecución hipotecaria (es decir, para subsanar el incumplimiento y restablecer el préstamo hipotecario). El período de restablecimiento o subsanación inicial comienza a los tres meses a partir del registro de la NOD hasta el registro del NOS e incluye el tiempo posterior al registro del NOS hasta cinco días antes de la fecha prevista para la ejecución o de la fecha aplazada de venta. Tras el restablecimiento o subsanación, el prestamista tiene que hacer constar un aviso de cancelación de la NOD.

Agente de servicio: Se refiere al prestamista que contrata el servicio de préstamo (el derecho y la obligación de seguir cobrando los pagos del préstamo hipotecario) después de la venta del préstamo hipotecario al cesionario (el titular del pagaré). Además, se refiere a un agente con licencia del prestamista (o un agente expresamente exento de licencia) autorizado a cobrar los pagos del préstamo hipotecario (servicio de préstamo). A los efectos de esta guía, la frase “el prestamista o su agente de servicio” incluye al prestamista, al cesionario del prestamista y al representante autorizado o agente de servicio del préstamo.

Venta corta: Se refiere a la venta de una vivienda, donde su precio de venta es inferior al importe total de los saldos adeudados de los préstamos hipotecarios y los gravámenes registrados en el título de la



propiedad.

Fiduciario: Se refiere a la persona física identificada o al sustituto de la persona nombrada en la escritura de fideicomiso. Es la persona autorizada por el prestamista y el prestatario para proceder a la venta por ejecución hipotecaria privada, pero realizada públicamente (en el caso de incumplimiento en los pagos del préstamo hipotecario, o para cumplir de otra manera con los términos del préstamo hipotecario).

Oferta baja: Cuando la cantidad exigida en el momento de la venta por ejecución hipotecaria por el fiduciario en representación del prestamista o de su agente de servicio es menor que el total de la deuda contraída por el dueño de la propiedad.

Upside Down (en negativo): Cuando el valor de la vivienda es inferior a las cantidades adeudadas con arreglo a los préstamos hipotecarios o a los gravámenes registrados contra la propiedad.

Uso indebido y destructivo de la propiedad: Se refiere a todo acto intencional o no intencional por parte de un prestatario de un préstamo hipotecario que ocasione daño físico o daño a la propiedad descrita en la escritura de fideicomiso. El prestatario es responsable de cualquier uso indebido y destructivo de la propiedad mientras el prestatario sea su propietario.

NOTAS: En esta guía, los términos “prestatario”, “dueño” y “propietario” y los términos “propiedad” y “vivienda” son intercambiables. Asimismo, la frase “pagaré” y “escritura de fideicomiso” se refiere también al “préstamo hipotecario”.

Cómo afrontar la ejecución hipotecaria

Si usted enfrenta la posibilidad de una ejecución hipotecaria, no está solo. La ejecución hipotecaria no es un ataque personal contra usted o su vivienda. Miles de propietarios con dificultades financieras se enfrentan a circunstancias similares. A pesar del estrés, un mercado



de bienes raíces agitado puede ser útil para usted. El número de incumplimientos de los prestatarios actuales (incluidas las ejecuciones hipotecarias) es abrumador para los prestamistas y sus agentes de servicio. En consecuencia, los prestamistas y sus agentes de servicio suelen estar más dispuestos a ayudar a los propietarios de viviendas a evitar la ejecución mediante la resolución de la morosidad de sus préstamos hipotecarios. El gobierno federal y el Estado de California han promulgado reglamentaciones que pueden ayudar a los propietarios de viviendas a solucionar los problemas relacionados con los préstamos hipotecarios.

Es importante tener un conocimiento general acerca del procedimiento de ejecución hipotecaria, para que usted esté informado y sea capaz de identificar sus derechos. Con esta información, usted puede tomar un papel proactivo en la búsqueda de la mejor solución posible para su situación con respecto al préstamo hipotecario.

El procedimiento de ejecución hipotecaria incluye seis eventos

Evento 1: Incumplimiento de un pago

El procedimiento de ejecución hipotecaria puede comenzar en el momento del incumplimiento de un solo pago mensual del préstamo hipotecario (un incumplimiento). En algunos casos, el dueño de la propiedad (que haya omitido un pago mensual del préstamo hipotecario o que se anticipa a la imposibilidad de efectuar dichos pagos) tiene la difícil tarea de contactar a su prestamista o a su agente de servicio. A partir de septiembre de 2008, los prestamistas o sus agentes de servicio deben contactar al propietario 30 días antes de iniciar una ejecución hipotecaria o demostrar que intentaron de buena fe contactar al propietario.

Sin embargo, este requisito de contacto sólo se aplica a los dueños de propiedades que hayan obtenido su préstamo hipotecario entre el 1 de enero del 2003 y 31 de diciembre del 2007. El prestamista o su agente



de servicio no están obligados por las leyes de California a contactar al propietario, o a actuar con debido cuidado (actuar de buena fe) para contactar al propietario que haya obtenido un préstamo hipotecario antes o después de este período de 5 años. Algunos préstamos hipotecarios asegurados o adquiridos por organismos o empresas del gobierno federal están sujetos a determinados contactos previos o a requisitos de notificación.

El objetivo del contacto anticipado o del previo aviso es suministrarle al dueño de la vivienda información sobre las alternativas u opciones que pueden estar disponibles para evitar la ejecución hipotecaria, lo que incluye su derivación a asesoramiento independiente. Una alternativa u opción puede incluir la modificación o la refinanciación de su préstamo hipotecario.

Evento 2: Notificación de Incumplimiento ("NOD", por sus siglas en inglés)

Si usted y su prestamista o su agente de servicio no pueden ponerse de acuerdo sobre los términos alternativos del préstamo hipotecario para evitar la ejecución hipotecaria (es decir, una modificación o refinanciación), el prestamista puede solicitarle al fiduciario que registre una NOD contra su propiedad, *siempre y cuando lo hayan contactado con 30 días de anticipación, de la manera prevista en el Evento 1*. El registro de la NOD comienza oficialmente el procedimiento de ejecución hipotecaria. Usted recibirá una copia de la NOD por correo certificado con franqueo pago.

Después de que su prestamista o su agente de servicio soliciten al fiduciario que registre la NOD, se requiere un período inicial mínimo de tres meses para ofrecerle la oportunidad de subsanar el incumplimiento y restablecer su préstamo hipotecario. Usted debe utilizar este período para cancelar sus pagos atrasados (restablecer el préstamo) o para continuar con las negociaciones con su prestamista o su agente de servicio para modificar o refinanciar su préstamo hipotecario. Tal vez sea posible acordar una espera para el pago con su prestamista o su



agente de servicio (tolerancia).

Evento 3: Fin del período inicial de tres meses para el restablecimiento o la subsanación

Al finalizar el período inicial de tres meses para el restablecimiento o la subsanación, su prestamista, o el agente de servicio, puede proceder y solicitarle al fiduciario que programe la venta de su propiedad por ejecución hipotecaria. En este momento, usted debería considerar la posibilidad de mudarse antes de que el prestamista o el agente de servicio le soliciten la desocupación de su vivienda después de producida la venta por ejecución hipotecaria y completado el proceso de desalojo. Algunos prestamistas le pueden ofrecer la oportunidad de permanecer en su vivienda después de la ejecución según términos convenidos de mutuo acuerdo. Por ejemplo, el prestamista o su agente de servicio pueden pedirle que permanezca en la vivienda a cambio del pago de un alquiler.



Evento 4: Retraso del aviso de venta

De conformidad con la Ley de Prevención de Ejecución Hipotecaria de California (CFPA, por sus siglas en inglés), para los préstamos residenciales que se registraron entre el 1 de enero de 2003 y el 1 de enero de 2008, su prestamista o agente de servicio no pueden proceder al aviso de venta por lo menos durante los próximos 90 días posteriores al período de tres meses para el restablecimiento o subsanación si el prestamista o agente de servicio no cuentan con un programa integral de modificación de préstamos aprobado. Para determinar si su prestamista o agente cuentan con un programa integral de modificación de préstamos aprobado, puede visitar el sitio Web del Departamento de Bienes Raíces www.dre.ca.gov, del Departamento de Sociedades www.corps.ca.gov, o del Departamento de Entidades Financieras

www.dfi.ca.gov para obtener una lista completa de prestamistas y agentes de servicio. La prórroga adicional de 90 días para la ejecución hipotecaria que ofrece la Ley de Prevención de Ejecución Hipotecaria de California está programada para ser derogada el 1 de enero 2011 a menos que se determine una prórroga por ley.

Evento 5: Aviso de venta (“NOS”, por sus siglas en inglés)

Al término de los últimos 3 eventos, el prestamista o su agente de servicio puede solicitarle al fiduciario que prepare un Aviso de Venta (que incluya la programación de la ejecución hipotecaria). El fiduciario registrará el NOS, publicará su vivienda con una copia del NOS, y publicará el NOS en un diario autorizado de circulación general en la jurisdicción donde fuera a ejecutarse la propiedad. El NOS se publicará en múltiples ocasiones con anterioridad a la fecha prevista para la ejecución de su vivienda o a la fecha aplazada de venta.



Es posible que el NOS se haya registrado contra su vivienda antes de la fecha de entrada en vigencia de la ley de California que establece la obligación de retrasar el registro de dicho NOS hasta 30 días después de contactarlo, o después de satisfacer los requisitos de intento de contacto (es decir, demostrar un esfuerzo de buena fe). En este caso, debe incluirse en el NOS una declaración que informe que usted fue contactado para analizar alternativas u opciones para evitar la ejecución hipotecaria *con anterioridad al registro del NOS*.

Estos contactos necesarios o los esfuerzos de buena fe para lograr dicho contacto le permite a muchos propietarios comunicarse directamente con su prestamista o su agente de servicio al iniciarse o durante el procedimiento de ejecución hipotecaria. El tiempo y la energía que se desperdiciaba en localizar a su prestamista o su agente de servicio (o el miembro apropiado de su personal) ahora puede invertirse en la negociación de pagos mensuales del préstamo hipotecario asequibles para usted y aceptables para el prestamista (que modifican o refinancian



su préstamo hipotecario). Debe negociar con su prestamista hipotecario o su agente de servicio hasta la fecha prevista para la venta por ejecución hipotecaria o hasta la fecha aplazada de venta. No se mude antes de tiempo, sobre todo si continúa negociando con su prestamista o su agente de servicio.

Evento 6: Venta por ejecución hipotecaria

Al vender su vivienda en una venta por ejecución hipotecaria, el prestamista o su agente de servicio puede optar por aceptar el producido de la venta como pago total. Esto se conoce como oferta “de crédito completo”. Si su prestamista o su agente de servicio optan por una “oferta baja” (es decir, le solicitan al fiduciario que abra la oferta a un monto que representa un pago parcial de su préstamo hipotecario impago), el mejor postor podrá comprar su vivienda por menos de la suma adeudada a su prestamista a la fecha de la venta por ejecución hipotecaria.

Los prestamistas o sus agentes de servicio pueden optar por una “oferta baja” si creen procedente una “acción subsidiaria”. Por ejemplo, si su vivienda resulta dañada por vándalos y no dispone de ninguna cobertura de seguro, o el producido de la cobertura del seguro es insuficiente para pagar la pérdida resultante de hechos fortuitos, el prestamista o su agente de servicio pueden iniciar una acción subsidiaria en su contra para recuperar las pérdidas sufridas como consecuencia del daño (del uso indebido y destructivo de la propiedad). Mudarse o desocupar la vivienda antes de la venta por ejecución hipotecaria puede provocar la pérdida de la cobertura del seguro. Consulte con su agente de seguros antes de desocupar su propiedad.

Nota: Cabe señalar que si un prestamista ejecuta una hipoteca sobre la base del incumplimiento en el pago de un préstamo utilizado para comprar su propiedad (préstamo del precio de compra), el prestamista no podrá obtener un fallo que establezca el pago de la diferencia existente entre el monto total de la deuda (impago) y el monto producido de la venta en su contra si el producido de la venta por



ejecución hipotecaria es insuficiente para cubrir la cantidad adeudada. En algunas circunstancias, un prestamista puede obtener un fallo que establezca el pago de la diferencia en su contra sobre préstamos que no sean sobre el precio de compra garantizados con su vivienda, como por ejemplo una línea de crédito con respaldo hipotecario. Para obtener más información acerca de sus derechos y la facultad del prestamista de cobrar su dinero de la venta de su propiedad por menos valor que el monto adeudado en una venta pública por ejecución hipotecaria, contacte a un abogado.

Los costos de la ejecución hipotecaria

Ahora que usted cuenta con mayor información sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria, es el momento de considerar el costo en el que pueden incurrir usted y su prestamista o su agente de servicio frente a una ejecución hipotecaria. La mayoría de los dueños de propiedades realizan sus pagos mensuales del préstamo hipotecario en la fecha prevista. En momentos de dificultades puede llegar a ser imposible pagar su préstamo hipotecario. Como resultado de ello, el dueño de la propiedad, el prestamista y la comunidad donde se encuentra su vivienda pierden, cada uno, de diferente manera.

¿Qué pierden los dueños de propiedades a través de una ejecución hipotecaria?

Ejemplo: Kent y Ellie Myer apenas podían cumplir con sus pagos mensuales del préstamo hipotecario luego de un ajuste que incrementó el monto de los pagos. Ellos sabían que tenían una hipoteca con tasa ajustable (*ARM, por sus siglas en inglés*), pero esperaban que las tasas de interés continuaran siendo bajas. Luego de una lesión sufrida por Kent en el trabajo, los ingresos de la familia se redujeron y la familia Myer no pudo cubrir sus gastos familiares, incluidos los pagos del préstamo hipotecario. Después de incumplir un pago, recibieron una llamada telefónica de su prestamista. Por desgracia, la familia Myer no pudo



negociar una modificación o refinanciación de su préstamo hipotecario. Un mes después de haberse contactado el prestamista o su agente de servicio con Kent y Ellie, el fiduciario registró una NOD contra el título de propiedad de la vivienda de la familia Myer.



¿Qué pueden perder Kent y Ellie?

El impacto más visible de una ejecución hipotecaria es la pérdida de la vivienda de la familia Myer y el valor líquido de su propiedad. Con posterioridad a la venta por ejecución hipotecaria, la familia Myer probablemente tendrá que mudarse (desalojar la vivienda) y encontrar un nuevo lugar donde vivir.

La ejecución hipotecaria conlleva un impacto económico significativo para el dueño de la propiedad

La pérdida del pago inicial, de las cuotas del préstamo hipotecario y del valor líquido de la propiedad

A través de una ejecución hipotecaria, los dueños de propiedades pierden el pago inicial realizado al momento de la compra y los pagos del préstamo hipotecario que hicieron durante el período en el que fueron dueños de su propiedad. Además, pierden el importe de cualquier apreciación en el valor de mercado que se pudo haber producido desde la compra de su propiedad.

Los pagos anteriores del préstamo hipotecario, los impuestos a la propiedad, las primas de seguros y el dinero gastado en el mantenimiento del hogar no se pierden totalmente. Algunos de estos pagos fueron deducidos del impuesto a las ganancias y representan pagos por la ocupación de la vivienda (a pesar de que los pagos colectivos son a menudo superiores al precio del alquiler de mercado correspondiente al mismo período). Cuando los dueños de propiedades pierden sus viviendas y el valor de las propiedades aumenta una vez más, también pierden el crecimiento futuro y el valor líquido de la propiedad.

La calificación crediticia de la familia Myer

Los informes de crédito de la familia Myer reflejarán la venta por ejecución hipotecaria y ésta disminuirá la calificación crediticia en perjuicio de la familia Myer. Muchos prestamistas no conceden créditos a prestatarios dentro de los 5 años posteriores a una venta por ejecución hipotecaria. Por ejemplo, la FHA en general no asegura un nuevo préstamo hipotecario durante los 5 años posteriores a una venta por ejecución hipotecaria declarada en el historial de créditos del prestatario. Por lo tanto, un dueño de propiedades que carga con una ejecución hipotecaria podría no obtener otro préstamo hipotecario durante varios años.

La comunidad de la familia Myer

Mudarse a una nueva propiedad a menudo significa alejarse de los propios amigos y vecinos, así como de lugares familiares (la escuela, la biblioteca pública, el parque, el supermercado, las cafeterías, el banco, etc.). Las distancias diarias para ir al trabajo pueden aumentar después de la mudanza. Además, un barrio con numerosas casas ejecutadas y desocupadas normalmente disminuye la apariencia de la zona, causa que el valor de las propiedades disminuya y reduce el ingreso por impuestos sobre la propiedad.

La tranquilidad de la familia Myer

Los cambios drásticos a raíz de una venta por ejecución hipotecaria pueden dar lugar al desgaste físico, emocional y psicológico de los propietarios y sus familias. Claramente, los propietarios tienen un incentivo enorme para evitar la ejecución hipotecaria.

¿Qué pueden perder los prestamistas como consecuencia de una ejecución hipotecaria?

Tiempo y costos en los que incurre el prestamista

La conclusión del procedimiento de ejecución hipotecaria lleva varios



meses y durante ese tiempo el prestamista:

- Es posible que no perciba intereses sobre su inversión (el préstamo hipotecario);
- Es posible que no reciba pagos del capital adeudado, de conformidad con los términos del préstamo hipotecario, que podría invertir en otros negocios;
- Podría ser objeto de multas por incumplimiento de las ordenanzas vigentes en la ciudad y el condado que imponen reglas sobre la apariencia y condición de las propiedades desocupadas (como por ejemplo, mantener el jardín libre de basura y malas hierbas, el seguro y mantenimiento del hogar, etc.);
- Independientemente de las ordenanzas locales, por lo general incurre en una serie de gastos (seguros, reparaciones esenciales, mantenimiento, impuestos a la propiedad, honorarios de administración, etc.)
- Puede enfrentar problemas financieros y administrativos atípicos a menudo asociados con la posesión de viviendas desocupadas (como la violación del domicilio, robos, vandalismo, etc.)
- Puede estar sujeto al problema corporativo de poseer demasiadas propiedades REO, incluido el aumento sustancial en su requerimiento de reserva de capital (como aquellos impuestos por los agentes reguladores estatales) que pueden limitar su capacidad de otorgar nuevos préstamos hipotecarios;
- Si decide alquilar la propiedad para disponer de ingresos derivados de la inversión en propiedades REO, el alquiler de la propiedad no alteraría los requisitos de aumento de reservas de capital. Es en general necesario poseer capital adicional para dejar en condiciones adecuadas de habitabilidad la propiedad

que se ofrece en alquiler (limpieza, reparaciones, administración, etc.);

- Si decide vender la propiedad, deberá contratar agentes de bienes raíces y pagarles por vender su propiedad REO (que por lo general conlleva un aumento de la pérdida por los gastos de la venta); y,
- Puede perder dinero cuando la propiedad “ejecutada” se vende a un precio excepcionalmente bajo (en general a un valor muy inferior al importe que representa el préstamo hipotecario impago del dueño de la propiedad, los gastos de la ejecución hipotecaria y los costos de la venta de las propiedades REO).

El precio de venta final determinará la pérdida máxima total absorbida por el prestamista como resultado de la ejecución hipotecaria y la venta de la propiedad REO. Es claro que ningún prestamista quiere perder dinero o estar en el negocio de poseer propiedades y administrar viviendas desocupadas y tienen tanto incentivo para evitar la ejecución hipotecaria como los dueños de las propiedades.

Posibles alternativas u opciones a la ejecución hipotecaria

Debido a que los propietarios y los prestamistas o sus agentes de servicio tienen importantes incentivos para evitar la ejecución hipotecaria, es importante que cada uno trabaje en conjunto para elaborar soluciones alternativas.

Los dueños de propiedades pueden ejercer una serie de posibles alternativas a la ejecución hipotecaria y deberían tomar la iniciativa para hacerlo. Debido a que no todas las alternativas u opciones son apropiadas para todos los propietarios, usted tiene que decidir qué solución podría ser la mejor en sus circunstancias particulares. Entre las alternativas u opciones posibles se incluyen las siguientes:



- A. Modificar o reestructurar las condiciones y el cronograma de pagos de su préstamo hipotecario existente;
- B. Refinanciación: Cancelar su préstamo con un nuevo préstamo con mejores condiciones;
- C. Vender su casa para tener acceso al valor líquido disponible;
- D. Llevar a cabo una “venta corta”;
- E. Alquilar su vivienda;
- F. Compartir el costo con un pensionista, u
- G. Ofrecer a su prestamista o a su agente de servicio una “Escritura en lugar de la ejecución”.

También existen programas federales diseñados para evitar las ejecuciones hipotecarias. Visite www.makinghomeaffordable.gov o llame al 1-888-995-HOPE (4673) para obtener ayuda con el Programa de Viviendas Asequibles (*Making Home Affordable Program*) y para hablar con un asesor de vivienda aprobado por Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*HUD, por sus siglas en inglés*) en forma gratuita.

A. Modifique o reestructure las condiciones y el cronograma de pagos de su préstamo hipotecario

Para la mayoría de los dueños de propiedades, la mejor alternativa a la ejecución hipotecaria es modificar o reestructurar su préstamo hipotecario actual. A petición del dueño de la propiedad, el prestamista, o su agente de servicio, podrá acordar la modificación del préstamo hipotecario original y ajustar sus condiciones de variadas formas.

Para modificar o reestructurar efectivamente los pagos mensuales de su préstamo hipotecario dentro de su presupuesto debe negociar con su prestamista o su agente de servicio. Su fuerte en la negociación se encuentra en el hecho de que el prestamista habitualmente perderá menos dinero en trabajar con usted para lograr la modificación o reestructuración de su préstamo hipotecario del que perdería mediante una ejecución hipotecaria.

Los pasos para modificar o reestructurar su préstamo hipotecario actual



son los que se presentan a continuación:

1. Póngase en contacto con su prestamista o su agente de servicio.

Los dueños de propiedades tienen dificultades para contactar a su prestamista o a su agente de servicio. Los préstamos hipotecarios a menudo son agrupados y vendidos a cesionarios que designan agentes de servicio (algunos se encuentran fuera del estado) para cobrar los pagos de los préstamos hipotecarios. Estos agentes de servicio a menudo no son ni los prestamistas ni los cesionarios de los prestamistas, pero pueden constituir el único medio de contacto con la persona autorizada para actuar en representación de su prestamista.

Usted podrá contactar a la persona designada por el agente de servicio para negociar con usted en representación del prestamista o del agente de servicio llamando al número del agente de servicio que aparece en el resumen de cuenta mensual de su préstamo hipotecario.

Si usted obtuvo su préstamo hipotecario entre el 1 de enero de 2003 y el 31 de diciembre de 2007, su prestamista o su agente de servicio están obligados a ponerse en contacto con usted en persona o por teléfono (o demostrar que han intentado de buena fe hacerlo). Este contacto debe producirse por lo menos 30 días antes de que su prestamista o su agente de servicio le ordenen al fiduciario que registre una NOD. Sin embargo, no es necesario esperar; le aconsejamos que se comunique con su prestamista o con su agente de servicio incluso antes de incurrir en el incumplimiento de una sola cuota del préstamo hipotecario.

Si se registró una NOD en contra de su propiedad antes de la fecha de entrada en vigencia de la ley de California que ordena que usted sea contactado, su prestamista o su agente de servicio están obligados a comunicarse con usted para analizar las alternativas u opciones con el propósito de evitar la ejecución hipotecaria (o deberán indicar que intentaron contactarlo) con anterioridad al registro del NOS. En el NOS debe incluirse una declaración que indique que usted fue contactado o el listado de los intentos de buena fe que se realizaron para contactarlo.



Si usted obtuvo su préstamo hipotecario antes o después del período de 5 años, su prestamista o su agente de servicio no están obligados a contactarlo. Usted tendrá que tomar la iniciativa para iniciar las negociaciones con su prestamista o su agente de servicio. Cuanto antes se comunique con su prestamista o su agente de servicio, más fuerte será su posición en la negociación.

Si usted se contacta con el prestamista o su agente de servicio, o ellos se contactan con usted, el motivo de este contacto inicial es establecer una conversación telefónica o mantener una reunión en la que ambas partes puedan evaluar su situación financiera con el objetivo de acordar un monto de la cuota mensual de su préstamo hipotecario que usted pueda pagar y que pueda aceptar el prestamista o su agente de servicio.

Al comunicarse con su prestamista o su agente de servicio, asegúrese de tener disponible la siguiente información:

- Su nombre
- Domicilio
- Número de teléfono
- Dirección de correo electrónico, en caso de tenerla
- Nombre y dirección del agente de servicio adonde envía su pago mensual del préstamo hipotecario
- El número del préstamo hipotecario
- Su ingreso actual y una lista de gastos mensuales
- El motivo del incumplimiento en los pagos
- Si se encuentra en procedimiento para la declaración de quiebra (de ser así, tendrá que contar con el número de expediente y nombre de su abogado para informárselos al prestamista o su agente de servicio para que puedan saber con quién deberán comunicarse en el futuro)
- Si la propiedad actualmente está ocupada por su dueño

2. Elabore su propuesta de solución

Para negociar un acuerdo de modificación o reestructuración del préstamo



hipotecario, tendrá que proporcionarle a su prestamista o a su agente de servicio información financiera suficiente para comprobar cuál es el pago mensual del préstamo hipotecario que usted podrá afrontar razonablemente. Su propuesta debe incluir un estado financiero que refleje la totalidad de sus ingresos familiares y su situación económica general. En base a sus ingresos, el prestamista o su agente de servicio aplicarán directrices generales que los ayudarán a determinar el monto que usted puede pagar.

Asegúrese de incluir la documentación necesaria para verificar sus ingresos (como por ejemplo, el recibo de sueldo o los resúmenes de cuenta bancarios en los que figuren depósitos electrónicos). Recuerde que deberá eliminar toda su información financiera personal (es decir, datos acerca de la Seguro Social y números de cuentas bancarias, etc.).

3. Su prestamista o su agente de servicio tendrán que apoyar la decisión de realizar la modificación

La mayoría de los prestamistas y agentes de servicio entienden que si usted no puede cumplir con sus pagos mensuales del préstamo hipotecario, es probable que no pague su deuda. Esta situación representa para su prestamista o su agente de servicio un incentivo para trabajar con usted y encontrar un monto de la cuota mensual para el pago del préstamo hipotecario que sea razonable para usted y el prestamista. Al mismo tiempo, el prestamista y sus agentes de servicio quieren evitar situaciones en las que los dueños de propiedades puedan aprovecharse de ellos. Por último, en algunos casos no será posible modificar el préstamo. Por ejemplo, un prestamista no estará de acuerdo en modificar el préstamo si sus ingresos no son suficientes para respaldar los términos y condiciones de la modificación. Es lamentable, pero en algunos casos la única opción puede ser la ejecución hipotecaria.

4. Analizar la viabilidad de lo que su prestamista o su agente de servicio pueden ofrecerle

Generalmente, los prestamistas y sus agentes de servicio poseen el



conocimiento y la habilidad para proyectar diferentes soluciones con respecto a su préstamo hipotecario. Los dueños de propiedades deben preguntar y recibir respuestas claras en relación con la propuesta de modificación o reestructuración de los términos de su préstamo hipotecario. Los servicios de asesoramiento también representan una fuente de información acerca de los préstamos hipotecarios a disposición de los dueños de propiedades.

Los prestamistas y sus agentes de servicio pueden modificar el monto de las cuotas de los préstamos hipotecarios de diferentes maneras. Por ejemplo, su prestamista o su agente de servicio podrá:

- Extender el plazo (es decir, la duración en años) de su préstamo hipotecario. En este caso, la cuota mensual del préstamo hipotecario podrá disminuir ligeramente.
- Reducir la tasa de interés de su préstamo hipotecario o convertir la tasa de interés ajustable a una tasa fija.
- Reducir el capital de su préstamo hipotecario.
- Modificar su cuota mensual del préstamo hipotecario mediante una reducción inicial que irá incrementándose cuando mejore su situación económica.
- Ajustar su préstamo hipotecario a una cantidad inferior de capital a una tasa de interés razonable, con cuotas mensuales más bajas.
- Modificar o reestructurar la hipoteca combinando las anteriores alternativas para lograr el pago deseado de las cuotas y el cumplimiento de los términos y condiciones del préstamo hipotecario.

Un propietario prevenido podría convencer a un prestamista o a su agente de servicio de ajustar las cuotas del préstamo hipotecario. Los costos de la ejecución hipotecaria en un mercado paralizado podrían producirle a la entidad crediticia una pérdida mayor que la que le podría producir la modificación o la reestructuración del préstamo hipotecario.



Anteriormente, cuando un prestamista modificaba o reestructuraba un préstamo hipotecario cancelando u otorgando una quita en el monto del capital, la reducción del capital adeudado era considerada como un ingreso gravable para el propietario beneficiado. En el año 2008, el Congreso sancionó una ley que excluye este ingreso implícito de la base imponible de los ingresos de los dueños de propiedades. Aunque esta ley caduca en el año 2012, hasta entonces cualquier prestamista o su agente de servicio podrán modificar o reestructurar su préstamo hipotecario sin generar ingresos imposables. Vea la Publicación 525 del IRS y el Formulario 982 para obtener más información al respecto.

Además, el Estado de California ha adaptado su código impositivo a la ley federal y en este sentido, la condonación de deudas no puede generar un hecho imponible en el ámbito estatal. Comuníquese con la dirección impositiva *California Franchise Tax Board* (www.ftb.ca.gov) o con su planificador tributario para obtener más información al respecto.

B. Refinanciación: Cancele su préstamo mediante un nuevo préstamo con mejores condiciones

Dependiendo de la tasa de interés actual de mercado, las prácticas operativas de préstamos y su calificación crediticia, usted podrá obtener un nuevo préstamo hipotecario sobre la propiedad para pagar su préstamo hipotecario actual impago y en peligro de incumplimiento. Generalmente, para refinanciar su propiedad necesita un mínimo de liquidez; usted debe cumplir con este objetivo antes de que se registre la NOD.

En el año 2008, el gobierno federal sancionó nuevas leyes que facilitan la refinanciación de los préstamos hipotecarios con un nuevo préstamo asegurado por la FHA, o con un préstamo que cumpla con los requisitos de la FNMA o FHLMC. Estos programas otorgan seguros del gobierno u otras formas de apoyo estatal a los prestamistas que cooperan con los dueños de propiedades que enfrentan dificultades financieras.



A través de estos programas, su prestamista o su agente de servicio pueden refinanciar su préstamo según el valor actual de mercado de su propiedad. Por lo tanto, su nuevo préstamo hipotecario y las cuotas mensuales probablemente se reduzcan. En contraprestación, su prestamista puede recibir un seguro de la FHA por su nuevo préstamo hipotecario por el nuevo importe. Algunos de estos programas incluyen la obligación de pagarle al gobierno un porcentaje de cualquier aumento futuro en el valor de su propiedad para ayudar a alcanzar el objetivo de reducir o de recuperar las pérdidas en las que el gobierno pueda incurrir para ayudar a los dueños de propiedades a salvar sus propiedades.

Su nuevo préstamo hipotecario más asequible (ya sea que haya sido asegurado o comprado por el gobierno) cancelará su préstamo hipotecario impago en su totalidad. En una época de disminución del valor de las propiedades, esta situación puede representar un beneficio excelente para los dueños de propiedades. Su prestamista pierde dinero con el préstamo hipotecario original, pero la pérdida es, con frecuencia, menor que la que sufriría en las instancias del proceso de ejecución hipotecaria.

Breves consejos acerca de la refinanciación

Para analizar las opciones de refinanciación, usted puede utilizar los servicios de un corredor de bienes raíces con licencia de agente hipotecario (es decir, un corresponsal de préstamos autorizado por la FHA) familiarizado con las actuales prácticas de préstamos, especialmente con los préstamos asegurados por la FHA o con los préstamos que cumplen con las normas para la compraventa por parte de la FNMA y FHLMC. Comience comunicándose con un agente hipotecario aprobado como corresponsal de préstamos por la FHA autorizado para otorgar préstamos a los prestamistas que estén aprobados como vendedores/agentes de servicio para la FNMA o bien la FHLMC. O bien, puede comunicarse con el prestamista directamente.



C. Lleve a cabo una “venta corta”

En una “venta corta”, el dueño de la propiedad generalmente contrata a un corredor de bienes raíces para que éste encuentre comprador para la propiedad a su valor actual de mercado, aún si ese valor es inferior al saldo del préstamo hipotecario que resta pagar. El dueño le pide a su prestamista que acepte el monto de la venta como pago total del préstamo hipotecario porque ese es el valor actual de mercado de la propiedad y es más de lo que el prestamista recibiría si la propiedad fuera ejecutada.



El prestamista, o su agente de servicio, al aceptar la “venta corta”, se ahorran los costos de ejecución y evita el riesgo de recibir una oferta menor en la ejecución hipotecaria o de que el valor de mercado de la propiedad baje antes de la ejecución.

Consejos breves para las “ventas cortas”

- Como le toma tiempo al corredor de bienes raíces encontrar al comprador apropiado, usted debería negociar los términos de la “venta corta” con su prestamista o su agente de servicio antes de que el prestamista registre la NOD. Sin embargo, algunos prestamistas o sus agentes de servicio rechazarán la opción de la “venta corta” hasta que un comprador calificado haga una oferta específica. Luego de registrar la NOD, su prestamista o su agente de servicio podrán proceder con la ejecución hipotecaria sin importarles su deseo de encontrar un comprador y realizar la “venta corta”.
- El valor de venta de su propiedad debería incluir la comisión para el corredor así como los gastos de escrituración, de depósito, de venta y cualquier otro gasto. Le aconsejamos que busque un corredor de bienes raíces con licencia y experiencia en “ventas cortas”. Si el prestamista o su agente de servicio lo declaran, su



participación en una “venta corta” se registra en los expedientes crediticios, aunque esto es menos dañino para su capacidad crediticia que una ejecución en su expediente. Cabe aclarar que una “venta corta” no prohíbe automáticamente al prestamista que éste intente recuperar la diferencia entre el precio de venta y el monto de la deuda. Antes de acordar la “venta corta”, le aconsejamos hacer que el prestamista declare por escrito si perdona la deuda, lo cual puede constituir un hecho imponible (vea “Analizar la viabilidad de lo que su prestamista o su agente de servicio pueden ofrecerle”) o si se reserva el derecho de iniciar acciones en el fuero civil para recuperar el resto.

D. Venda su casa para tener acceso al Valor Líquido disponible

Esta opción consiste en vender su propiedad actual. Sin embargo, a diferencia de la “venta corta”, esta alternativa sólo es viable para los dueños de propiedades que todavía poseen valor líquido en su propiedad. Los compradores del valor líquido de las propiedades han sometido a los dueños de propiedades que están atravesando por una ejecución hipotecaria (es decir, expuestos a una NOD activa) a fraudes, engaños y acuerdos injustos. Los compradores del valor líquido de las propiedades adquieren propiedades en ejecución hipotecaria como inversión y no para ocuparlas. Las transacciones de compraventa entre un comprador de valor líquido y el dueño de una propiedad cuya vivienda está sujeta a una NOD activa, están sujetas a disposiciones específicas de las leyes de California. Entre los requisitos que establece esta ley, están incluidos lineamientos para el contenido de los contratos entre el comprador de valor líquido y el dueño de la propiedad. El contrato debe abarcar la totalidad del acuerdo entre las partes y debe incluir, entre otros, los siguientes términos y condiciones:

- El nombre, dirección comercial y el número de teléfono del comprador;
- La dirección de la propiedad en ejecución (sujeta a una NOD activa);

- La contraprestación total a pagar por el comprador en relación con la venta;
- Una descripción completa de los términos y condiciones de pago u otra contraprestación, lo que incluye, entre otros, los servicios de cualquier naturaleza que el comprador manifiesta que realizará para el dueño de la propiedad antes o después de la venta por ejecución hipotecaria;
- La oportunidad en la que se transferirá la posesión al comprador;
- Los términos y condiciones de cualquier propuesta de contrato de alquiler entre el dueño de la propiedad y el comprador de valor líquido;
- Un aviso de su derecho de **cancelar** según la redacción exigida por ley; y,
- Un aviso de **cancelación** (según la redacción exigida por ley) escrito en letra negrita tamaño 14, por lo menos, si el contrato es impreso, o en letras mayúsculas, si el contrato está tipeado (en un procesador de textos). La notificación deberá incluir el nombre del comprador de valor líquido inmediatamente arriba de la enunciación.

El dueño de la propiedad tiene el derecho de cancelar y el comprador de valor líquido (o a petición de éste) no podrá concluir la operación de compraventa ni podrá imponer préstamos sobre la propiedad hasta que el período de cancelación haya expirado. Además, el dueño de la propiedad no recibirá contraprestación alguna por su valor líquido hasta que expire el período de cancelación. Si el propietario opta por cancelar, el contrato original o cualquier otro documento (instrumento) que el dueño de la propiedad haya firmado debe ser devuelto al dueño de la propiedad sin ninguna condición



impuesta por el comprador del valor líquido.

Además, se les prohíbe a los compradores de valor líquido hacer declaraciones falsas o engañosas con respecto al valor de mercado de su propiedad, al importe de los fondos netos que puede llegar a recibir (si los hubiera) después de la venta, a cualquier cláusula contractual (incluidos sus derechos u obligaciones vinculados con la operación de compraventa o que deriven de ella), a la naturaleza de cualquier documento (instrumento) que el comprador de valor líquido le solicite que firme o lo persuada a firmar, o cualquier otra declaración falsa o engañosas. Usted debe saber que es ilegal que cualquier persona (incluido el comprador de valor líquido) inicie, celebre, negocie o concrete cualquier operación de compraventa que involucre la venta de su propiedad por ejecución hipotecaria (sujeta a una NOD activa), si dicha persona, por los términos de dicha operación, se aprovecha de usted de manera abusiva (es decir, de manera inadecuada e inaceptable).

Como parte de la operación propuesta de compraventa, algunos compradores de valor líquido le ofrecerán la oportunidad (es decir, la opción) de recomprar su casa en una fecha futura. El comprador de valor líquido exigirá la transmisión del título de propiedad (es decir, la transferencia) al comprador, pero usted puede seguir ocupando la propiedad y, en algún momento en el futuro, ejercer la opción de recompra. Se presume que dicha operación de compraventa es en realidad un préstamo hipotecario, a menos que el comprador de valor líquido pruebe lo contrario (lo cual será difícil de probar).

La ley vigente en California tiene la finalidad de protegerlo (es decir, de proteger al dueño de propiedades) de los compradores de valor líquido sin ética ni escrúpulos, quienes adquieren su propiedad cuando ésta se encuentra sujeta a una NOD activa. Incluso si su propiedad no estuviera sujeta a una NOD activa, es posible que necesite protección cuando considere una operación de compraventa con un inversor que busca comprar su valor líquido. *Como puede observar en esta breve discusión, la ley es compleja y los dueños de propiedades se beneficiarían con el asesoramiento jurídico de un abogado con conocimiento en operaciones*

de bienes raíces.

La venta de su valor líquido - Consejos breves

- En general, la venta de su valor líquido requiere la contratación de un corredor matriculado de bienes raíces para que consiga compradores (adquirentes) y para prestar otros servicios que sean necesarios.
- Puede suceder que no se le informe el valor de mercado de su propiedad. De ser así, usted podría estar expuesto a prácticas comerciales poco éticas.
- Un corredor de bienes raíces experimentado (es decir, activo en su vecindario y en su comunidad), o un tasador independiente, pueden ayudarlo a estimar el valor actual de mercado de su propiedad.
- En California, las empresas depositarias con licencia, las empresas de seguros de títulos, las empresas de títulos asegurados, entre otras que, o bien tienen licencia o están expresamente exentas del proceso de concesión de licencias como por ejemplo las empresas depositarias, están autorizadas para prestar servicios de depósito en garantía (escrow). Estos servicios incluyen la cancelación de la deuda con su prestamista como parte de la operación de compraventa. Evite las transacciones privadas donde el comprador/adquirente le solicita/exige la firma de documentos a cambio de un pago en efectivo (en particular, sin utilizar los servicios de un tercero depositario independiente).
- Con frecuencia, las personas poco éticas tratan de persuadir a los dueños de propiedades para completar operaciones informales a cambio de “efectivo instantáneo”, o les ofrecen comprar su activo líquido por medio de lo que el comprador/adquirente describe como un “boleto de compraventa”. Esta operación puede dar lugar a fracasos financieros. Además del asesoramiento de un abogado en bienes raíces con



conocimiento en operaciones de compraventa de valor líquido, es necesaria la revisión anticipada de su abogado para toda operación que involucre dinero en efectivo para la adquisición de su propiedad por parte de cualquier persona física o jurídica en el negocio de la adquisición de viviendas por ejecución hipotecaria. Asesórese con su abogado antes de celebrar un “boleto de compraventa” (un contrato por el cual el título se mantiene a su nombre y la escritura se entrega en una fecha posterior al comprador/adquirente).

- En operaciones típicas de compraventa, en las cuales el comprador/adquirente tiene la intención de vivir en la propiedad, su agente de bienes raíces necesita tiempo para encontrar un comprador para su propiedad. Comience la comercialización de su propiedad tan pronto como sea posible. Le aconsejamos que se mantenga al día con los pagos mensuales del préstamo hipotecario durante este período.
- Puesto que esta operación implica la cancelación total del préstamo hipotecario a su prestamista o su agente de servicio, no constituye una “venta corta”. No es necesaria la autorización previa del prestamista o su agente de servicio. Sin embargo, puede haber un recargo por pago anticipado como parte de los términos y condiciones de su préstamo hipotecario, que implica el cobro de una tarifa adicional si cancela su préstamo hipotecario antes del plazo previsto. Le aconsejamos que negocie con su prestamista o su agente de servicio la renuncia a este recargo. Algunos recargos por pago anticipado son contrarios a la legislación vigente y un abogado especialista en bienes raíces puede ayudarlo en esta situación.

E. Alquile su casa

A veces, los dueños de propiedades optan por trasladarse a otra residencia más asequible (como por ejemplo, a un departamento o a una casa más pequeña) y alquilan su propiedad a un tercero. Los

ingresos provenientes del alquiler en combinación con los ahorros de los costos en la nueva residencia pueden ser suficientes para mantener al día los pagos del préstamo hipotecario. Cuando las condiciones del mercado inmobiliario mejoran, estos dueños de propiedades pueden regresar a su propiedad, o venderla.

Esta opción puede ser eficaz incluso ante un flujo de efectivo negativo (es decir, la renta de su propiedad es menor a su pago mensual del préstamo hipotecario), especialmente si la casa está bien situada, en buen estado y si es probable que su valor de mercado aumente (ya que el mercado de bienes raíces debería mejorar con el tiempo).

Alquiler - Consejos breves

- El alquiler de su casa requiere cierto grado de conocimiento acerca de la administración de propiedades, que incluye el uso de la documentación requerida y la noción de cómo obtener referencias sobre la solvencia y datos personales de los futuros inquilinos. Le aconsejamos que se comunique con un corredor de bienes raíces con licencia, que se especialice en la administración de alquileres de departamentos y casas.
- Entrevístese con corredores de bienes raíces con experiencia en administración de propiedades en su vecindario y comunidad. Además, usted querrá consultar el sitio Web del DRE para examinar el estado de las licencias de los corredores de bienes raíces que usted está considerando. El enlace a esta información online es <http://search.dre.ca.gov/integration.aspx/code/>.
- Cuando busque otro lugar para vivir, considere vivir razonablemente cerca de la propiedad que alquila. Esto hace mucho más fácil la administración personal de su propiedad (es decir, el mantenimiento de su jardín, el cobro de los alquileres, la contratación de



trabajadores o contratistas para mantener o reparar su propiedad, etc.)

F. Comparta el costo con un pensionista

Según el plano de planta de su propiedad y sus servicios, considere alquilar una parte de su casa para obtener ingresos adicionales. Un ingreso adicional podría ser suficiente para seguir realizando los pagos del préstamo hipotecario y evitar incurrir en incumplimiento. Incluso si el ingreso adicional fuera insuficiente, el hecho de contar con un pensionista será útil para demostrarle a su prestamista o a su agente de servicio su compromiso para salvar su propiedad, y esta circunstancia podría animarlo a ampliarle las opciones.

Compartir el costo - Consejos breves

- Verifique que la zonificación y las condiciones, los convenios y las restricciones (“CC&R’s”, por sus siglas en inglés) en su comunidad permitan pensionistas, o podrá ser objeto de medidas de aplicación impuestas por su gobierno local o por su consorcio de propietarios.
- Le aconsejamos analizar cuidadosamente la posibilidad de alquilar un espacio en su propia casa a un extraño. Usted necesitará la documentación y la ayuda de un abogado especialista en bienes raíces con experiencia en arrendamientos residenciales o en acuerdos de ocupación.

G. Ofrezca una “Escritura en lugar de la ejecución” a su prestamista en vez de proceder con la venta por ejecución hipotecaria

También conocido como “cierre fácil”, una escritura en lugar de la ejecución hipotecaria se lleva a cabo cuando el dueño de la propiedad voluntariamente le otorga la escritura de la propiedad al prestamista que intenta la ejecución o a su agente de servicio. Esta transacción no necesariamente requiere que usted se mude de su propiedad. Una escritura en lugar de la ejecución hipotecaria le concede la propiedad

al prestamista sin las demoras ni los gastos que acarrearán una venta por ejecución hipotecaria.

Los propietarios pueden beneficiarse con esta alternativa, dado que una operación de escritura en lugar de la ejecución hipotecaria puede importar menos problemas de calificación crediticia que el que conlleva una ejecución hipotecaria o una “venta corta” y el prestamista o su agente de servicio pueden responder ante el dueño de la propiedad con un pago en efectivo para ayudarlo a reubicarse. El impacto sobre su calificación crediticia en una “venta corta” puede no ser del todo claro. Algunos prestamistas o sus agentes de servicio han optado por no declarar las “ventas cortas”.

Algunos prestamistas o sus agentes de servicio no aceptan una escritura en lugar de la ejecución hipotecaria, ya que pueden existir otros gravámenes o reclamos sobre su casa (que pueden eliminarse del título de su casa mediante una venta por ejecución hipotecaria). Una venta por ejecución hipotecaria normalmente crea un título “limpio”, contrariamente a lo que sucede en la entrega de la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria. Sin embargo, los prestamistas o sus agentes de servicio se basan en los registros de las compañías de investigación de títulos y en las coberturas de seguros de títulos para obtener protección contra otros gravámenes o reclamos. Por lo general si se cuenta con una cobertura de seguro de títulos, los prestamistas o sus agentes de servicio aceptarán una escritura en lugar de la ejecución hipotecaria.

Si usted procede con la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria, el prestamista será el dueño de su propiedad y, al igual que con una venta normal, una “venta corta”, o una venta por ejecución hipotecaria, se le puede exigir que se mude de su propiedad, a menos que acuerde sostener una relación de inquilino con el prestamista o con su agente de servicio.



Cuando todo fracasa: Cómo proceder con la ejecución hipotecaria

Si no logra una solución aceptable para su situación con respecto al préstamo hipotecario, la ejecución hipotecaria puede llegar a ser inevitable. El procedimiento de ejecución hipotecaria incluye seis eventos (como se mencionó anteriormente) para equilibrar sus necesidades (tiempo suficiente para restablecer su préstamo hipotecario mediante el pago de sus cuotas y honorarios atrasados o, si fuera necesario, para encontrar una nueva propiedad y poder mudarse). El procedimiento de ejecución hipotecaria también incluye el objetivo de su prestamista de obtener un recurso para cobrar la deuda que se le debe mediante la venta de su propiedad a través de un procedimiento legal que incluya el tiempo suficiente para lograr que su propiedad se venda al precio más alto posible, mediante una venta por ejecución hipotecaria debidamente publicada y notificada.

Desde el momento en que incumple un pago del préstamo hipotecario, usted debería comenzar a negociar con su prestamista o con su agente de servicio una modificación o una reestructuración de los términos y condiciones del préstamo hipotecario.

Usted debe seguir negociando con su prestamista, incluso después de que el prestamista o su agente de servicio le ordenen al fiduciario que prepare y registre la NOD. Tendrá un mínimo de tres meses para llevar a cabo una de las alternativas u opciones a la ejecución hipotecaria que se describen en esta guía antes del registro del NOS.

Línea de tiempo del procedimiento de ejecución hipotecaria - Vista rápida

Evento/Acción	Tiempo transcurrido
1 La primera cuota impaga	30 días (como mínimo) antes de comunicarse con usted
2 Contacto directo con usted	30 días (cómo mínimo) antes del registro de la NOD.

3	Registro de la NOD	Un mínimo de tres meses antes del NOS
4	Período para el restablecimiento del préstamo o subsanación	El período de restablecimiento o subsanación inicial de 3 meses debe ocurrir antes del registro del NOS
5	Retraso del NOS	Los préstamos registrados entre 1/1/03 y 1/1/08 pueden requerir un retraso del aviso de venta por un plazo de 90 días si el prestamista o el agente de servicio no contaran con un programa integral de modificación de préstamos aprobado.
6	Registro del NOS	La venta por ejecución hipotecaria ya está programada (por lo general se lleva a cabo de 3 a 4 semanas después del aviso, durante las cuales continúa el período de restablecimiento del préstamo o subsanación, hasta 5 días antes de la fecha de la venta por ejecución hipotecaria o de la fecha aplazada de venta)
7	Venta por ejecución hipotecaria	Se produce la venta privada en subasta pública
8	Desalojo	Hasta 30 días, si usted no se muda cuando se lo solicitan, o no puede convenir un alquiler

A lo largo de los primeros seis eventos en la línea de tiempo de ejecución hipotecaria, debe continuar negociando con su prestamista o con su agente de servicio una solución aceptable para su préstamo hipotecario. Recuerde que su prestamista o su agente de servicio (si el préstamo hipotecario fue otorgado dentro del período de 5 años), está obligado a comunicarse con usted o a satisfacer requisitos de intento de contacto con usted antes de proceder al registro de la NOD o (como se comenta en este guía), a más tardar antes de registrar el NOS. Su prestamista o su agente de servicio deberán derivarlo a un servicio de asesoramiento para dueños de propiedades.

El 20 de febrero del 2009 se aprobó la Ley de Prevención de Ejecución Hipotecaria de California. Esta ley les brinda a determinados prestatarios un plazo de 90 días adicionales para concluir el procedimiento de ejecución hipotecaria. El prestamista y el fiduciario pueden evitar esta demora siempre que el prestamista o su agente de servicio implementen un programa integral de modificación del préstamo de conformidad



con esta nueva ley y que el regulador estatal del agente de servicio apruebe el programa de modificación.

Esta nueva ley es un incentivo adicional para que el prestamista o su agente de servicio negocien una modificación o reestructuración de su préstamo hipotecario. Éste debe haber sido otorgado durante el período que comienza el 1 de enero de 2003 al 1 de enero de 2008. Usted debe ocupar la propiedad como residencia principal al momento del incumplimiento en el pago de su préstamo hipotecario. Su propiedad en California está sujeta a una NOD activa. Su préstamo hipotecario es el principal (es decir, un gravamen de primer grado) sobre su propiedad y su propiedad no se encuentra sujeta a ninguna hipoteca subordinada o gravamen de segundo grado, ni el prestamista de la hipoteca subordinada o del gravamen de segundo grado ha acordado subordinarse a su préstamo hipotecario de primer grado modificado.

Usted debe poder documentar su capacidad de pago del préstamo hipotecario modificado y debe permanecer en su propiedad. Además, no debe ser objeto de una petición activa presentada en virtud de la Ley de Quiebras de los Estados Unidos, ni haber contratado a personas cuyo objetivo principal sea asesorar a otras personas en cuanto al procedimiento de ejecución hipotecaria, lo que incluye eludir el cumplimiento de sus obligaciones contractuales hacia el prestamista o su agente de servicio.

En todo caso, usted debería comunicarse con alguno de los servicios de asesoramiento para dueños de propiedades que aparecen al final de esta guía, o comunicarse con un abogado con experiencia en bienes raíces (en especial, a la hora de negociar con el prestamista o su agente de servicio para modificar o reestructurar su préstamo hipotecario de conformidad con la Ley de Prevención de Ejecución Hipotecaria de California). Cuando se comunique con un servicio de asesoramiento autorizado, o con su abogado de bienes raíces, evalúe las alternativas u opciones aún disponibles a la ejecución hipotecaria y el hecho de que si usted debe mudarse de su propiedad después de la venta por ejecución

hipotecaria y la finalización del procedimiento de desalojo.

Al finalizar un período mínimo de tres meses para el restablecimiento o subsanación, el prestamista o su agente de servicio se encuentran libres para solicitarle al fiduciario que registre y publique el NOS en un periódico de circulación general en la ciudad, en el condado o el distrito judicial donde se llevará a cabo la venta por ejecución hipotecaria. Transcurrirán varias semanas entre este momento y la efectiva venta por ejecución hipotecaria, debido a la reiterada publicación antes de la venta (se trata de la notificación y demora necesarias en el plazo de tramitación procesal).

Normalmente, usted tendrá un mínimo de cuatro meses y, posiblemente, hasta cinco o seis meses, para mudarse de su propiedad si el prestamista o su agente de servicio rechazan un acuerdo de alquiler, o la posibilidad de modificar o reestructurar su préstamo hipotecario.

El procedimiento de ejecución hipotecaria - Nuevo vistazo

Evento 1: Primera cuota impaga

Primera cuota impaga: Usted omite un solo pago mensual del préstamo hipotecario; esto se conoce como incumplimiento y, cuando se registra la NOD, se conoce como “incumplimiento de su préstamo hipotecario”.

Acciones a seguir por los dueños de propiedades:

- Comuníquese con su prestamista o su agente de servicio; cuanto antes lo haga, será mejor, ya que su posición en la negociación será más fuerte. Usted estará en mejor posición en la negociación cuando se comunique antes del incumplimiento de un solo pago de su préstamo hipotecario.
- Trabaje con su prestamista o su agente de servicio para negociar los términos y condiciones alternativos del préstamo hipotecario que sean aceptables para ambas partes.



Acciones a seguir por el prestamista o su agente de servicio:

- Comunicarse con usted para discutir la naturaleza de su situación con respecto al préstamo hipotecario.
- Trabajar con usted para negociar los términos y condiciones alternativos del préstamo hipotecario (es decir, una modificación del préstamo).

El último paso previo al registro de la NOD: El prestamista o su agente de servicio, oficialmente le solicitan o le dan instrucciones al fiduciario para que registre una NOD dentro del condado donde se encuentra su propiedad. El momento para hacer el requerimiento al fiduciario depende del prestamista o de su agente de servicio, pero por lo general se realiza como mínimo 30 días después del incumplimiento de un solo pago del préstamo hipotecario. Además, para los dueños de propiedades que hayan obtenido su préstamo hipotecario entre el 1 de enero del 2003 y 31 de diciembre del 2007, el prestamista o su agente de servicio están obligados a comunicarse con usted, o a realizar un intento de contactarlo 30 días antes del registro de la NOD.

Registro de la NOD: Su prestamista o su agente de servicio, le solicitarán al fiduciario el registro de la NOD, dando comienzo al período mínimo de tres meses para el restablecimiento del préstamo o la subsanación. Estos tres meses se conocen, con frecuencia, como período “de gracia” porque se le permite subsanar el incumplimiento o restablecer el préstamo (es decir, pagar todas las cantidades impagas), sin la obligación de cancelar el préstamo hipotecario en su totalidad. Este período de restablecimiento o subsanación continúa hasta 5 días antes de la fecha de la venta por ejecución hipotecaria programada, o de la fecha de venta aplazada.

Acciones a seguir por los dueños de propiedades:

- Contacte a su prestamista o su agente de servicio para tratar de negociar un plan para evitar la ejecución hipotecaria.
- Preste atención a cualquier tipo de comunicación (como ser por

correo electrónico o llamadas telefónicas) de su prestamista o su agente de servicio.

- Examine las alternativas disponibles para evitar la ejecución hipotecaria.
- Considere la posibilidad de mudarse de su propiedad luego de la venta por ejecución hipotecaria y la conclusión del procedimiento de desalojo (si la venta no se puede evitar, o no puede crear una relación de inquilino).

Acciones a seguir por el prestamista o su agente de servicio:

- Notificarlo acerca de su derecho a reunirse con su prestamista o su agente de servicio (si no se produjo antes del registro de la NOD). Usted también tiene el derecho a una reunión de seguimiento dentro de las dos semanas posteriores a la fecha de la primera reunión con su prestamista o su agente de servicio, para mantener activa la discusión.
- Brindarle información específica acerca de cómo comunicarse con la “línea directa” del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE.UU. (ver página 67), que lo ayudará en la búsqueda de una agencia certificada por el HUD, un abogado, u otro agente para negociar en su representación. En otras palabras, usted puede recibir asesoramiento gratuito profesional o asistencia a través del HUD.
- Continuar trabajando con usted para negociar un plan con el objetivo de evitar la ejecución hipotecaria. Su prestamista o su agente de servicio deben comunicarse con usted y discutir las alternativas a la ejecución hipotecaria antes de llevar a cabo la venta por ejecución hipotecaria (a menos que se pruebe que no resulte exitoso el esfuerzo de buena fe para comunicarse con usted).

Información general

Durante este período mínimo de tres meses para la “subsanación” o el “restablecimiento”, usted tiene derecho a seguir viviendo en su



propiedad a pesar de no poder cumplir con el pago de las cuotas mensuales del préstamo hipotecario. Usted no está obligado a mudarse de su propiedad hasta después de la venta por ejecución hipotecaria y la conclusión del procedimiento de desalojo. Seguir ocupando su casa puede resultar beneficioso para evitar cualquier pérdida de la cobertura de seguros que pudiera ocurrir en caso contrario.

Si usted es veterano de guerra, la ley federal le otorga un período de gracia extendido. Los veteranos deben comunicarse con el Departamento de Asuntos de Veteranos de los EE.UU. (ver página 67) para informarse acerca de las últimas medidas para protegerlo como dueño de una propiedad, a fin de que tanto usted como su prestamista o su agente de servicio conozcan y cumplan con este conjunto especial de directrices.

La asistencia gratuita a través de HUD puede implicar su autorización para que otra persona negocie en su representación con su prestamista o su agente de servicio. Usted tendrá que proporcionar suficiente información financiera a su agente del HUD (o a su prestamista o su agente de servicio si usted está negociando personalmente) para que puedan establecer la cuota mensual del préstamo hipotecario que usted puede pagar.

Recuerde que su prestamista o su agente de servicio tienen un gran incentivo para lograr una modificación o una reestructuración de su cuota del préstamo hipotecario. Manténgase positivo y proactivo.

Si usted y su prestamista o su agente de servicio no logran acordar un plan alternativo para evitar la ejecución hipotecaria antes de la finalización de este período mínimo de tres meses para el restablecimiento, el prestamista o su agente de servicio seguirán adelante con el procedimiento de ejecución hipotecaria (a menos que dicho período pueda demorarse por disposición de la Ley de Prevención de Ejecución Hipotecaria de California.).



Algunos prestamistas o sus agentes de servicio están dispuestos a pagar “dinero por llaves” para obtener la posesión después de llevarse a cabo la venta por ejecución hipotecaria. Aunque los prestamistas o sus agentes de servicio no estén obligados a hacer estos pagos, usted no pierde nada con solicitárselos.

El último paso antes del registro del NOS: Consiste en la terminación del período mínimo de tres meses de “restablecimiento” o “subsanción” (que será potencialmente más largo para los veteranos o para aquellas personas que hagan otros arreglos con sus prestamistas o sus agentes de servicio), el cual continúa hasta 5 días antes de la fecha de la venta por ejecución hipotecaria programada, o de la fecha de la venta aplazada.

Registro del NOS: Esta situación ocurre cuando el prestamista o su agente de servicio le solicitan al fiduciario que continúe con el procedimiento y registre el NOS. El momento específico para registrar el NOS depende del momento en el que el fiduciario reciba la directiva y el tiempo que tarda en actuar.

Acciones a seguir por los dueños de propiedades:

- Deberá planear mudarse de su propiedad después de realizada la venta por ejecución hipotecaria. La obligación de desocupar su propiedad surge después de la finalización del procedimiento de desalojo.

Acciones a seguir por el prestamista o su agente de servicio:

- Solicitarle al fiduciario que publique el NOS en su propiedad así como publicación en un periódico de circulación general autorizado en la ciudad, condado o distrito judicial donde se encuentra su propiedad. Usted recibirá una copia del NOS por correo certificado prepago del correo postal de los EE.UU.
- El NOS debe estar escrito en inglés, español, coreano, chino, vietnamita, o tagalo, de acuerdo con el idioma original en el que negoció su préstamo hipotecario.



La programación de la venta por ejecución hipotecaria: La fecha de la ejecución hipotecaria se establecerá según la fecha, lugar y tiempo establecidos en el NOS, sujeto a aplazamiento según lo autorizado por la ley.

Acciones a seguir por los dueños de propiedades:

- Si usted no está dispuesto a desocupar su propiedad a petición del prestamista o su agente de servicio (o del adquirente) después de realizada la venta por ejecución hipotecaria, podrá ser objeto de un procedimiento de desalojo, que se puede evitar si pudiera establecer una relación de inquilino con el nuevo propietario de su propiedad.
- Como parte del procedimiento de desalojo, el tribunal puede requerirle el pago de los gastos judiciales y los honorarios de los abogados. Usted está obligado a mudarse y desocupar su propiedad al término del procedimiento de desalojo y cuando haya sido notificado del desalojo.

Acciones a seguir por el prestamista o su agente de servicio:

- Solicitarle al fiduciario “rematar” la venta por ejecución hipotecaria y realizar todas las actividades necesarias para llevar adelante de manera adecuada la ejecución hipotecaria, incluido el procedimiento de subasta que requieran el prestamista o su agente de servicio (este procedimiento debe ser coherente con la legislación vigente).

Evento 5: Venta por ejecución hipotecaria

La venta por ejecución hipotecaria: La venta por ejecución hipotecaria se llevará a cabo en una fecha, hora y lugar fijados por el fiduciario, tal como se detalla en el NOS. La venta será “rematada” por el fiduciario o un agente autorizado por el fiduciario. El nombre técnico de una venta por ejecución hipotecaria realizada por el fiduciario (o el representante legal del fiduciario) es el de ejecución hipotecaria “extrajudicial” (en adelante denominada la “venta del fiduciario”). El término “fiduciario”

aparece en muchos préstamos hipotecarios y documentos de ejecución hipotecaria, que incluyen la escritura del fiduciario expedida al adjudicatario/comprador (ya sea un tercero oferente o el prestamista).

La mayoría de los dueños de propiedades que atraviesan por una ejecución hipotecaria suelen tener poco interés en la venta por ejecución hipotecaria. Sin embargo, usted debe entender dos aspectos de la venta:

- La resolución de reclamos/gravámenes “junior” o de segundo grado sobre su propiedad y,
- La determinación de lo que ocurre con el producido neto de la venta, el importe del excedente del producido de su préstamo hipotecario impago.

Resolución de reclamos/gravámenes “junior”, sobre su propiedad: Uno de los efectos jurídicos de una venta por ejecución hipotecaria es la extinción (es decir, la remoción) de los reclamos/gravámenes “junior” que afectan su propiedad. El estado de su préstamo hipotecario del precio de compra quedó establecido al momento de la compra de su propiedad (es decir, un préstamo o préstamos obtenidos para comprar la propiedad que ahora ocupa, aunque sean “senior” (es decir, de primer grado), o “junior” (es decir, de segundo grado) en el orden de inscripción).

Cualquier otro préstamo que podría haber adquirido (reclamos/gravámenes “junior”), por ejemplo, para colocar una piscina, son hipotecas sin precio de compra. Cuando el prestamista o su agente de servicio de préstamos “senior” ejecutan una hipoteca, se eliminan los préstamos “junior” (para el caso de hipotecas con o sin precio de compra) del título de su propiedad. De esta manera, el comprador/adquirente de su propiedad “ejecutada” adquiere un título libre y limpio de cualquier préstamo “junior” (reclamos/gravámenes) contra el título de su propiedad.

A pesar de la eliminación de los préstamos “junior” (reclamos/gravámenes) de su título de propiedad, éstos quedan pendientes de



pago. Usted sigue siendo responsable (y obligado) personal del pago de las **hipotecas sin precio de compra**, de los préstamos “junior” (reclamos/gravámenes), incluso después de la venta por ejecución hipotecaria. Si no se cancelan dichos préstamos pendientes de pago, los acreedores pueden demandar el pago. Si usted enfrenta una ejecución hipotecaria y posee préstamos hipotecarios de segundo grado o “junior” sin precio de compra, asesórese con un abogado especialista en bienes raíces o con un consultor de créditos autorizado, para determinar cuál es la mejor manera de manejar la situación.

Si el prestamista o su agente de servicio eligen llevar adelante una ejecución hipotecaria judicial, ello es probable que se deba a que su préstamo hipotecario “senior” consiste en un **préstamo hipotecario sin precio de compra** (creado si usted obtuvo el préstamo hipotecario para refinanciar préstamos existentes garantizados con su propiedad). Si su prestamista o su agente de servicio inician una ejecución hipotecaria judicial, necesitará el asesoramiento de un abogado especialista en bienes raíces. Esto es importante porque usted puede vender su propiedad en la venta por ejecución hipotecaria judicial por menos del valor de la deuda adquirida con motivo del préstamo hipotecario. La diferencia se conoce como deficiencia, por la cual usted podrá tener responsabilidad patrimonial.

¿Qué ocurre con el producido de la venta?: El producido de la mayoría de las ventas por ejecución hipotecaria no cubre el monto impago del capital del préstamo. Si el producido de la venta es superior a su deuda por el préstamo hipotecario (incluidos los gastos de ejecución hipotecaria), recibirá la diferencia. Si bien esto no ocurre habitualmente, sobre todo cuando han disminuido los valores originales de las propiedades, debe supervisar la venta por ejecución hipotecaria para estar al tanto y en última instancia, recibir la diferencia (es decir, el producido neto o el excedente).

La efectiva venta por ejecución hipotecaria: Este evento tendrá lugar en la fecha de la venta judicial programada, o en la fecha de la venta aplazada. Se trata de un “remate” (como una subasta) en el lugar designado en el horario notificado.



Dueños de propiedades - Qué es lo que no deben hacer: La pérdida de su propiedad por una ejecución hipotecaria es una experiencia traumática, que normalmente se produce en un momento en el que usted ya enfrenta una tensión financiera significativa, e incluso física y psicológica. Es comprensible que algunos dueños de propiedades tomen decisiones desafortunadas cuando se enfrentan a una ejecución hipotecaria.

Mientras que algunos propietarios deciden “marcharse” (es decir, abandonar) o destruir sus propiedades ante una ejecución hipotecaria, es importante darse cuenta de que estas acciones tienen consecuencias potencialmente significativas.

1. “Marcharse” (o abandonar) la propiedad. El dueño de una propiedad puede dejar de pagar su cuota del préstamo hipotecario y abandonar su propiedad. Sin embargo, este plan es, por lo general a largo plazo, improductivo. Si usted “se marcha” de su propiedad, básicamente la abandona junto con su préstamo hipotecario. Cuando incumpla un solo pago de su préstamo hipotecario, su prestamista o su agente de servicio iniciarán un procedimiento de ejecución hipotecaria y usted no quedará afuera.

- Si adquirió un préstamo hipotecario sin precio de compra (por ejemplo, si se trata de un préstamo de refinanciamiento, o un préstamo para su propiedad de vacaciones), usted no está necesariamente protegido contra responsabilidad futura. Si usted abandona esta clase de préstamo, puede ser declarado responsable de las pérdidas de la entidad crediticia derivadas de una venta por ejecución hipotecaria judicial, lo que incluye las costas judiciales y los honorarios de los abogados.
- Si usted compró su propiedad de manera especulativa (es decir, con la esperanza de revender la propiedad a un precio más alto) y no la ha ocupado, el préstamo que obtuvo para comprar la



propiedad es un préstamo hipotecario sin valor de compra. Si su prestamista o su agente de servicio optan por una venta por ejecución hipotecaria judicial, usted puede continuar teniendo responsabilidad patrimonial por cualquier deficiencia en el momento de la venta por ejecución hipotecaria. Si usted “se marcha”, su responsabilidad patrimonial no se modifica.

- Si usted “se marcha” de su propiedad, usted sigue siendo responsable de cualquier préstamo hipotecario sin valor de compra de segundo grado o “junior” (reclamos/gravámenes). La venta por ejecución hipotecaria no extingue estas deudas y sus acreedores pueden obtener sentencias judiciales en su contra. En estos casos, un prestamista “junior” puede iniciar una demanda judicial para obtener una sentencia por sus pérdidas, así como por las costas judiciales y los honorarios de abogados (un “préstamo junior vendido”).
- Las leyes federales que, en general, sustituyen la ley de California controlan los préstamos con seguro federal (FHA). Los prestamistas que celebren este tipo de hipotecas suelen presentar reclamos por la cobertura del seguro. El HUD/la FHA pueden perseguirlo por cualquier pérdida que sufran a raíz de una venta por ejecución hipotecaria y exigir el pago del producido del seguro a su prestamista.

Las leyes relativas al “abandono” de los dueños de propiedades son complicadas y ningún dueño debería “abandonar” su propiedad y su préstamo hipotecario sin solicitar el asesoramiento de un abogado de bienes raíces. Una situación común de “abandono” se produce con el divorcio. En la mayoría de las familias, los dos cónyuges firman los documentos del préstamo hipotecario para su propiedad. Luego del divorcio, ninguno de los dos podrá afrontar el pago del préstamo hipotecario y poco podrá hacerse para detener el abandono de éste por parte de alguno de los cónyuges y evitar dejar al otro con la carga financiera.

2. Si se produce una venta por ejecución hipotecaria debido al divorcio y ambos cónyuges firmaron los documentos del préstamo hipotecario original:

- Cada uno de los cónyuges tendrá que desalojar la casa después de finalizado el procedimiento de desalojo.
- Cada uno de los cónyuges experimentará una pérdida de calificación crediticia.
- Cada uno de los cónyuges tendrá dificultades para obtener préstamos hipotecarios por lo menos durante cinco años.

El divorcio no borra automáticamente el nombre de uno de los cónyuges de su préstamo hipotecario, o de las consecuencias de una potencial ejecución hipotecaria. Es poco probable que los prestamistas o sus agentes de servicio “eliminen” a uno de los cónyuges del préstamo hipotecario antes de la venta por ejecución hipotecaria simplemente para preservar su calificación crediticia.

3. Destrozar la propiedad. Su propiedad es la garantía de devolución de su préstamo hipotecario. Su valor es la última fuente de pago de su préstamo hipotecario y éste no debe verse afectado por su comportamiento doloso o culposo.

Una forma de uso indebido y destructivo de su propiedad es a través del daño deliberado. Si ocurre un daño grave, usted puede ser procesado por un delito y puede ser demandado por daños y perjuicios. El incendio intencional (es decir, la destrucción deliberada de una casa por el fuego) es el ejemplo más notorio de uso indebido y destructivo de la propiedad.

Sin importar qué circunstancias llevan a un dueño de propiedades a enfrentar una ejecución hipotecaria, no existe justificación para que el dueño de la propiedad la destruya por venganza, en contra de un prestamista o de su agente de servicio.

4. Quiebra. La ejecución hipotecaria no es personal. Los prestamistas simplemente protegen sus intereses. Si usted hace serios daños en



su propiedad antes de la venta por ejecución hipotecaria, puede ser responsable y resultar perjudicado con un fallo monetario en su contra, que puede subsistir durante 20 años. En general, la quiebra no impide este tipo de fallo monetario. Durante la vida de la sentencia, el acreedor puede intentar una variedad de procedimientos de cobranza, que incluyen el embargo de una parte de su salario.

Mientras que su prestamista puede optar por no demandarlo por daños a la propiedad (denominado uso indebido y destructivo de la propiedad), el destrozado de su propiedad es un riesgo imprudente. Aunque su prestamista decida no seguir adelante con un juicio monetario en su contra, puede notificar al fiscal de distrito y requerir el inicio de un proceso penal en su contra. El adquirente/comprador de su propiedad en la venta por ejecución hipotecaria, que por lo general adquiere la propiedad “en el estado en que se encuentra”, también puede notificar al fiscal de distrito o iniciar una acción civil en su contra por daños y perjuicios intencionales a la propiedad.

Opciones posteriores a la ejecución hipotecaria para el ex dueño de la propiedad

Para el dueño de la propiedad, la quiebra también puede representar una opción antes o después de la ejecución hipotecaria. Usted tiene derecho a presentar una petición de quiebra de conformidad con los títulos correspondientes del Código de Quiebras de los EE.UU. (US Bankruptcy Code). La quiebra es la opción para aquellos propietarios que están endeudados sin remedio, o que están utilizando este método para vender su casa bajo supervisión judicial.

El procedimiento de quiebra puede llevarse a cabo antes o después de la venta por ejecución hipotecaria. Si bien existen diferentes tipos de quiebras según la situación, la deuda del préstamo hipotecario es una deuda garantizada. Sin embargo, el tribunal de la quiebra puede convertir la deuda del préstamo hipotecario, en ciertas situaciones de hecho, parcialmente en una deuda no garantizada, pudiendo modificar o reestructurar el préstamo hipotecario. Al momento de redactar esta



guía, la capacidad del tribunal de quiebras para modificar o reestructurar un préstamo hipotecario no se extiende a las residencias/propiedades personales de los deudores. Sin embargo, existe un proyecto de ley en trámite en el Congreso de los EE.UU. para lograr este objetivo. Aún no se sabe si el proyecto se convertirá en ley. La quiebra después de una venta por ejecución hipotecaria puede permitirle cancelar determinadas deudas. Si usted está considerando la declaración de quiebra, consulte con un abogado especialista en quiebras.

Muchos prestamistas no prestan dinero a prestatarios que hayan solicitado su quiebra en los últimos siete años. Otros sí lo harán, pero durante los primeros siete años luego de la rehabilitación o la desestimación de la quiebra, los prestatarios, para obtener un préstamo hipotecario, normalmente deberán pagar una tasa de interés mucho más elevada con comisiones más altas.

Conclusión

Ahora que usted cuenta con mayor información acerca del procedimiento de ejecución hipotecaria y las posibles alternativas u opciones que, como dueño de una propiedad, puede tomar para evitarla, está listo para negociar con su prestamista o su agente de servicio y tomar la iniciativa para proteger su propiedad de una ejecución hipotecaria.

El segmento que sigue a continuación incluye una lista de recursos, organismos y organizaciones en donde usted puede encontrar información adicional y apoyo.

Recuerde que, para resolver con éxito su situación en cuanto al préstamo hipotecario, debe ser proactivo. Es decir, usted debe utilizar todos los recursos disponibles en la medida de su capacidad, siempre y cuando se apliquen a su situación particular.



Alertas a consumidores emitidas por el Departamento de Bienes Raíces de California

Advertencias por fraude para dueños de propiedades de California con dificultades financieras

Los anticipos de honorarios para la realización de modificaciones de préstamos hipotecarios ahora son ilegales en California.

De conformidad con el Proyecto de Ley 94 del Senado (Senate Bill 94), a partir del 11 de octubre de 2009 es ilegal en California que cualquier persona, incluso los abogados, corredores de bienes raíces, vendedores de bienes raíces, empresas, sociedades, asociaciones o cualquier otra persona o entidad con o sin licencia exija, cobre o reciba anticipos o anticipos de honorarios (o cualquier otro tipo de remuneración anticipada) en concepto de trabajos o servicios de modificación de préstamos hipotecarios, o cualquier otra forma de indulgencia de morosidad de préstamos hipotecarios.

Por lo tanto, si alguien le dice que puede: i) ayudarlo a modificar o renegociar su préstamo hipotecario, ii) ayudarlo a hacer que su prestamista se abstenga de cobrar los pagos de su hipoteca, o iii) ayudarlo a convencer a su prestamista para que se abstenga de llevar a cabo la ejecución hipotecaria de su casa y esta persona le pide, le cobra o recibe dinero o un anticipo de honorarios, está violando la ley de California.

Si está interesado en los detalles del cambio en la ley, usted puede obtener una copia del Proyecto de Ley 94 del Senado (Calderon) ingresando en www.leginfo.ca.gov y haciendo clic en el enlace "Bill Information" ("Información sobre el Proyecto de Ley").

Por favor, denuncie todas las violaciones de la nueva ley ante el Fiscal General de California (California Attorney General) y ante el Departamento de Bienes Raíces de California (California Department of Real Estate). Si un abogado está implicado, o si una empresa o entidad

afirman estar respaldadas por abogados o estar asociadas con abogados, denuncie también estas violaciones ante el Colegio de Abogados de California (California State Bar). La información de contacto del Fiscal General, del Departamento de Bienes Raíces y del Colegio de Abogados se encuentra en la presente alerta al consumidor del Departamento de Bienes Raíces.

I. PROGRAMAS DE MODIFICACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y DE RESCATE DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA

TENGA CUIDADO CON LOS ESTAFADORES Y TIMADORES QUE CASI SIEMPRE PIDEN EL PAGO POR ADELANTADO

Como los dueños de propiedades sienten la recesión, y como continúan las preocupaciones por los préstamos hipotecarios y sigue habiendo morosidad, incumplimiento y ejecuciones hipotecarias en California, las estafas relacionadas con la modificación de préstamos hipotecarios y con los rescates de ejecuciones hipotecarias siguen en aumento. El FBI ha declarado que en la actualidad existe un clima de “desenfrenado fraude hipotecario” y que California es uno de los estados con mayor incidencia.

Ya sea que digan ser consultores de prevención de ejecución de hipoteca o de rescates hipotecarios, auditores forenses de préstamos, agentes de reestructuración de préstamos, especialistas en liquidación de deudas, expertos en paliación de pérdidas, especialistas en modificación de préstamos, consultores de modificación de préstamos hipotecarios, o que usen algún otro título o títulos oficiales o que suenen importantes, hay miles de personas y empresas deshonestas y tramposas (la mayoría de las cuales no tienen licencia, muchas de las cuales usan nombres que suenan importantes y algunas de las cuales afirman falsamente ser organizaciones sin fines de lucro, estar respaldadas por abogados o asociadas con éstos o estar asociadas con el gobierno federal o estatal; por ejemplo, algunas sugieren que tienen el respaldo del gobierno del Presidente Obama, de un miembro del Congreso, de algún funcionario electo o de algún departamento o algún organismo gubernamental,



como el HUD, la FHA, el Departamento de Bienes Raíces de California, el Colegio de Abogados de California, entre otros) que han surgido de repente en todo el estado de California. Muchas de estas personas tienen antecedentes penales o expedientes disciplinarios, y muchas de las empresas son sólo fábricas de fraudes y vendedores que usan tácticas comerciales agresivas, que operan desde un centro de comercialización telefónica y que están en el “negocio” de ofrecer servicios de préstamo que suenan impresionantes pero que son inexistentes; todo esto para poder robarle su dinero. Algunas operan a nivel nacional y algunas incluso lo hacen fuera del país.

Para encontrar a sus víctimas, estas personas buscan en los avisos de ejecuciones hipotecarias, obtienen información sobre restablecimientos de préstamos de tasas variables de las agencias tramitadoras de títulos y utilizan también otras herramientas. Es simple: los malos buscan a los dueños de propiedades que están pasando por una ejecución hipotecaria, que están luchando para realizar los pagos del préstamo de su casa, o a aquellos que necesitan modificar sus hipotecas para aliviar sus dificultades financieras. Una vez que encuentran a su víctima, le venden una esperanza que, muy a menudo, resulta ser falsa.

Los estafadores anuncian en la radio, en los periódicos, a través de Internet, a través del correo electrónico y del correo postal de los Estados Unidos y en la televisión. Algunos incluso van de puerta en puerta.

Si bien hay personas y entidades en el negocio de la modificación de préstamos hipotecarios que tienen licencia, que son legítimos y que están calificados, usted debe ser precavido y TENER CUIDADO.

NO DEJE QUE LOS DEFRAUDADORES LE QUITEN EL DINERO QUE GANÓ CON TANTO ESFUERZO. NO SEA LA PRÓXIMA VÍCTIMA DE LOS TIMADORES.

II. MODIFICACIONES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y EL TIMADOR SIN ESCRÚPULOS.

Si bien existen estafadores que prometen salvar a los dueños de



propiedades de la ejecución hipotecaria (o retrasarla por medio de litigios o declaraciones de quiebra), el tipo más común de fraude (el “fraude del momento”) relacionado con los préstamos hipotecarios es el fraude en modificaciones de préstamos hipotecarios.

Debido a la situación económica actual, es posible que usted no pueda pagar su hipoteca o que esté afrontando una ejecución hipotecaria. Si no puede negociar la transferencia de la escritura a su prestamista en lugar de una ejecución hipotecaria, vender su casa a través de una “venta corta” o refinanciar su préstamo hipotecario, una opción que puede estar disponible para usted es la modificación del préstamo hipotecario.

¿Qué es la modificación de un préstamo hipotecario? La modificación del préstamo hipotecario sucede cuando usted y su prestamista (o el agente de servicio del prestamista o “inversionista” hipotecario) (en adelante, el término “prestamista” se usará para referirse tanto al prestamista como a su agente de servicio) se ponen de acuerdo para modificar uno o más términos de su préstamo hipotecario. Los términos pueden ser acerca de una tasa de interés menor, una prórroga del plazo del préstamo (por ejemplo, convertir un préstamo a 30 años en un préstamo a 40 años), la conversión de un préstamo de tasa ajustable (conocido en inglés como ARM) en un préstamo con una tasa de interés fija, la congelación de la tasa de interés, el aplazamiento de algunos de sus pagos, o cualquier otra modificación de los términos del préstamo.

El objetivo de la modificación exitosa de un préstamo es ayudarlo a conservar su casa y hacer un ajuste verdadero, significativo y sostenible a largo plazo en su préstamo hipotecario actual que funcione para su situación financiera. Sin embargo, las modificaciones de los préstamos simplemente no son posibles para todos los dueños de propiedades, y el “porcentaje de éxito” de poder lograr la modificación de su préstamo en California es actualmente muy bajo. Los datos disponibles sugieren que las modificaciones de préstamos varían según el prestamista. Muchos prestamistas cuentan con criterios para la modificación de los préstamos. Si su situación financiera cumple con estos criterios, usted



podrá obtener una modificación de su préstamo si logra demostrar sus “dificultades” financieras. Si no cumple con los criterios, la modificación del préstamo podría no ser posible. Realmente, ello depende de su prestamista y la medida de su dificultad.

Aquí es donde los estafadores entran en juego. A menudo éstos afirman falsamente que pueden garantizarle la “negociación” de la modificación de su préstamo, hacen promesas vacías, exageran o hacen afirmaciones audaces en relación con el éxito que tienen obteniendo modificaciones, promocionan su supuesta experiencia, piden un anticipo y luego le roban el dinero y lo dejan peor de lo que estaba. Es posible que ellos simplemente tomen su dinero y huyan. Por favor, consulte y revise la sección titulada “Señales de Fraude/Indicadores a tener en cuenta” que se encuentra más adelante.

III. QUÉ PUEDE HACER PARA EVITAR SER VÍCTIMA DE UNA ESTAFA RELACIONADA CON UNA MODIFICACIÓN/RESCATE DEL PRÉSTAMO.

A. Hágalo usted mismo (y lo antes posible) -- Usted puede contactar directamente a su prestamista para solicitarle una modificación del préstamo que funcione para los dos. No espere para llamar si no puede hacer los pagos de su hipoteca o cree que no podrá hacerlos en un futuro. ¡Sea perseverante! Llame varias veces. Tome notas detalladas sobre sus intentos de comunicación, las fechas en que dejó mensajes, las personas con las que habló, lo que se dijo y las ofertas que se analizaron o se hicieron.

El Departamento de Bienes Raíces puede brindarle algunos consejos prácticos para que pueda trabajar directamente con su prestamista en una modificación de su préstamo hipotecario. Puede acceder a los consejos para consumidores en: http://www.dre.ca.gov/faq_home.html.

B. Otras opciones seguras y gratuitas -- Existen opciones gratis y seguras disponibles para usted si cree que no puede negociar una modificación de su préstamo o si no desea hacerlo.



1. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (*U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD*) ofrece asesoramiento para evitar la ejecución hipotecaria a través de sus agencias sin fines de lucro en California. Visite el sitio Web del HUD en www.hud.gov o llame al 800-569-4287 para comunicarse con los asesores. El HUD también ofrece información a los propietarios que enfrentan la pérdida de su vivienda.

2. Alianza HOPE NOW - Este es un esfuerzo cooperativo entre asesores y entidades crediticias compuesto por intermediarios del HUD. Visite el sitio Web de HOPE NOW en www.hopenow.com o llame al 888-995-HOPE.

C. Busque y trabaje con una persona o empresa LEGÍTIMA, AUTORIZADA Y CALIFICADA ("Conéctese, encuéntrelos y verifique sus datos") – www.dre.ca.gov

Si no desea (o cree que no puede) negociar una modificación de préstamo por su cuenta, y si decide no usar los asesores que sin costo ofrece el HUD y la Alianza Hope Now, usted puede contratar a un representante para que negocie en su nombre. Pero CUIDADO: USTED DEBE BUSCAR A ALGUIEN LEGÍTIMO, AUTORIZADO Y CALIFICADO POR EXPERIENCIA Y CAPACITACIÓN. Y recuerde que ¡NO tiene que pagar nada por adelantado!

1. Los corredores de bienes raíces con licencia de California pueden realizar trabajos de modificación de préstamos hipotecarios. Los vendedores de bienes raíces con licencia pueden hacer este tipo de trabajo bajo la supervisión de su corredor empleador.

Le sugerimos que ingrese al sitio Web del DRE en www.dre.ca.gov y revise la información sobre la prohibición de anticipos por servicios de modificación de préstamos hipotecarios y otros servicios hipotecarios. Revise cuidadosamente la información sobre la licencia del corredor de bienes raíces (que incluirá toda la información sobre el historial disciplinario) y compruebe que no exista orden de restricción y



abstención alguna (D&R, por sus siglas en inglés) que se haya expedido en contra de empresas o particulares. Si se ha expedido una D&R, esto significa que el DRE ha determinado que la persona o empresa no tiene una licencia o que ha operado ilegalmente.

2. Los abogados con licencia en California también pueden realizar trabajos de modificación de préstamos hipotecarios pero sólo cuando presten dichos servicios en el curso y ámbito de su ejercicio como abogados.

De la misma manera en que debe hacerlo con los licenciarios de bienes raíces, investigue a los abogados en el sitio Web del Colegio de Abogados de California (*California State Bar*) en www.calbar.ca.gov. Revise el expediente de membresía del abogado en el Colegio y compruebe que no tenga antecedentes de medidas disciplinarias. Además, exija reunirse en persona y hablar con el abogado a quien le está pagando para que lo represente. Recuerde que, al igual que los corredores de bienes raíces, los abogados tienen prohibido exigir, cobrar o recibir cualquier tipo de adelanto en concepto de servicios de modificación de préstamo o cualquier otra forma de indulgencia de morosidad.

ESTÉ EN GUARDIA E INVESTÍGUELOS (SEPA CON QUIÉN ESTÁ TRATANDO) - HAGA SU PROPIA INVESTIGACIÓN (EVITE LAS TRAMPAS QUE PONEN LOS ESTAFADORES)

Además de buscar en los registros de licencia, póngase en contacto con la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (*Better Business Bureau*) para verificar si han recibido alguna queja sobre la persona o la empresa. Pero por favor entienda que esto es sólo un recurso más para verificar, ya que el proveedor de servicios de modificación de préstamos puede ser nuevo en el mercado y la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales puede tener poca información, o nada, acerca de ellos (o algo positivo, debido a tener opiniones insuficientes).

También es muy importante preguntar a los “especialistas” en modificación de préstamos (independientemente de si son licenciarios

de bienes raíces o abogados) acerca de su experiencia en los sectores financiero, hipotecario e inmobiliario, acerca de las opciones que consideran y los métodos que utilizan para renegociar los préstamos hipotecarios, la fecha en que obtuvieron su licencia, si su licencia sigue activa, si han sido sancionados, dónde, cuándo y cómo obtuvieron su experiencia, qué pruebas tienen para demostrar sus éxitos anteriores y qué pruebas tienen de haber llevado a cabo con éxito negociaciones con su prestamista. Pídales también que definan qué es una modificación de préstamo hipotecario y que le expliquen el proceso que llevarán a cabo y el tiempo que les tomará negociar con éxito una modificación a largo plazo que sea asequible y sostenible para usted.

D. Señales de fraude/indicadores a tener en cuenta

1. Exigencia de pago por adelantado (es decir, el adelanto de la cuota). La exigencia o la solicitud de cuotas anticipadas debe alertarlo sobre la posibilidad de fraude, como se señaló anteriormente. Las comisiones o dinero por adelantado son ilegales cuando se exigen en relación con los servicios de modificación de préstamos. SI YA USTED TIENE LIMITACIONES DE LIQUIDEZ, NO REALICE NINGÚN ADELANTO MONETARIO. UTILICE EL DINERO PARA PAGAR LAS CUOTAS DE LA HIPOTECA, LOS GASTOS DE LA MUDANZA, O PARA UN DEPÓSITO DE GARANTÍA PARA UN ALQUILER. Recuerde, una vez que los estafadores tienen su dinero (ya sea en efectivo, en cheque, con la tarjeta de débito, de crédito o a través de una transferencia bancaria), es probable que simplemente éste desaparezca.

2. Promesas o garantías de éxito, como ser “Nosotros podemos salvar su hogar. Hemos salvado miles de hogares. Podemos disminuir la burocracia. Nuestro staff cuenta con negociadores expertos, hábiles y especialistas, que han trabajado con prestamistas. Estamos en ventaja, podemos llegar a su prestamista cuando usted no puede. Consulta gratuita. Garantía de devolución de dinero”. Tales garantías son imposibles y no existe la seguridad de modificar un préstamo con éxito. De hecho, algunos prestamistas no trabajan con representantes de terceros con fines de lucro.



3. Testimonios demasiado buenos para ser verdaderos, tales como “Hemos modificado la tasa ajustable del préstamo de Terri G., que había alcanzado un 8%, a una tasa fija del 2,5%”. Prolifera la publicidad falsa. Recuerde el viejo adagio: “Si algo suena demasiado bueno para ser verdad, probablemente no lo sea”.

4. Afirmar que una empresa de modificación de préstamos se encuentra respaldada por abogados, o está afiliada con abogados, o está creada por abogados, sobre todo cuando no identifican ni mencionan a los abogados ni al estudio jurídico. Muchas de estas entidades simplemente utilizan el nombre de un abogado (el nombre puede ser sólo para mostrar que existe y quizás no exista ningún abogado involucrado) y estafan engañando a la ley. Tenemos conocimiento de un caso en el que los estafadores de modificación de préstamos utilizaron el nombre de un abogado fallecido para llevar a cabo el fraude.

5. Afirmar que un modificador de préstamos está operando con licencia de prestamista financiero de California (CFL, por sus siglas en inglés), expedida por el Departamento de Sociedades de California. De acuerdo con el Comisionado del Departamento de Corporaciones, esto es ilegal.

6. Solicitarle que le otorgue un “poder” al modificador de préstamos. El estafador puede utilizar el poder para vender su casa a sus espaldas.

7. Solicitarle que le transfiera el título de su casa al modificador del préstamo, o a un tercero. Esta es una evidencia de estafa con la que estos estafadores le quitan todo el valor líquido que queda en su propiedad.

8. Prometerle reparar su historial crediticio mediante el pago de una renta al modificador de préstamos o a un tercero.

9. Estafarlo con la modalidad venta/*rent-back*, donde se le pide que transfiera el título a un tercero, le alquile la propiedad a ese tercero y la vuelva a comprar después. La transferencia de su escritura hace posible que los estafadores puedan obtener su desalojo y la venta de su propiedad.



10. Solicitarle que efectúe los pagos a favor de otra persona o a una empresa que no es su prestamista o su agente de servicio. A veces los estafadores le solicitan que usted les pague a ellos mismos su cuota del préstamo hipotecario. Páguele siempre a su prestamista o agente de servicio, no a otros.

11. Afirmar que una empresa de modificación de préstamos presentará un pedido de quiebra u otra demanda frívola para que usted “obligue” a un prestamista a negociar una modificación del préstamo. Las denominadas “revisiones forenses de préstamos” pueden caer en esta categoría.

12. Afirmaciones por parte del denominado modificador de préstamos de que usted simplemente podría firmar los documentos que ellos han completado, sin revisarlos primero. Ellos le dirán algo como: “Confíe en mí. Firme aquí”. Usted debe leer atentamente y comprender todos los documentos que firma. Tenga especial cuidado con las promesas de los vendedores de que ellos “se harán cargo de todo” y que usted sólo tiene que firmar “un montón de formularios con términos jurídicos aburridos”.

13. Abogados o licenciatarios de bienes raíces que le dicen que no tienen tiempo para reunirse con usted personalmente.

14. Personas o empresas sin licencia.

15. Instrucciones de un proveedor de modificación de préstamos para que usted no se comunique con su prestamista hipotecario o su agente de servicio, ni con un abogado, un contador o un asesor de viviendas sin fines de lucro. Ejemplo: “A partir de hoy, sólo hable conmigo”.

16. Consejos de incumplir el pago de sus cuotas a fin de ampliar sus posibilidades de obtener una modificación del préstamo. Si bien hay prestamistas que no modifican los préstamos a los prestatarios que estén al día en el pago de sus hipotecas, pero que estén en peligro de incumplimiento, seguir este consejo puede crear otras consecuencias negativas que pueden llevarlo a una ejecución hipotecaria.



17. Tácticas o avisos de venta intimidantes de su obligación de “actuar hoy”, “mañana puede ser demasiado tarde”, o “necesito un poco de dinero hoy para poder salvar su propiedad”.

Es imposible enumerar todos los indicadores que pueden dar indicios de fraude, ya que los estafadores y timadores se adaptan y evolucionan, modifican y perfeccionan sus historias, escenas y estafas. Son inflexibles, astutos e inteligentes. Para mantenerse al margen de la ley, cambian sus nombres, direcciones y cuentas bancarias y pueden volver a presentarse como empresas sin fines de lucro o estudios jurídicos ficticios. Esté atento, sea prudente, sea escéptico y haga su propia tarea con fuentes confiables y legítimas.

Y recuerde no apresurarse. Usted siempre puede “frenar” o “hacer una pausa” y además le aconsejamos que informe al proveedor de servicios de rescate de ejecuciones hipotecarias y modificación de préstamos que desea corroborar el estado de su licencia con el DRE o con el Colegio de Abogados del Estado de California, así como sus referencias. Cualquier proveedor de servicios que se oponga a la “verificación de datos” puede tener algo que ocultar, como por ejemplo carecer de credenciales o licencias (o valerse de credenciales falsas), por eso, sea cuidadoso. ¡Conéctese, búsquelos y verifique sus datos! www.dre.ca.gov .

IV. LO QUE USTED PUEDE HACER SI HA SIDO ESTAFADO (O SE ENTERA DE UNA ESTAFA EN LA MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO – O EN EL RESCATE DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA). DENUNCIE EL FRAUDE Y PRESENTE RECLAMOS:

1. Ante el DRE, si está involucrado un licenciario de bienes raíces, o si la persona o la empresa carecen de licencia. En este último caso, el DRE presentará una orden de restricción y abstención. Si la persona o empresa cuentan con una licencia, el DRE dará comienzo a una acción disciplinaria, http://www.dre.ca.gov/cons_complaint.html.

2. Ante la Fiscalía General de California, en el sitio www.ag.ca.gov/consumers .

3. Ante el Fiscal de Distrito, el Jefe de Policía del condado, la policía local y el fiscal local perteneciente a su comunidad.
4. Ante el Colegio de Abogados del estado de California si un abogado está implicado, o si una persona sin matrícula dice ser abogado, en www.calbar.ca.gov.
5. Ante el Departamento de Sociedades de California (*California Department of Corporations*), en el sitio www.corp.ca.gov, si una entidad de modificación de préstamos afirma operar con licencia de prestamista financiero de California.
6. Ante la Comisión Federal de Comercio en el sitio www.ftc.gov, donde tienen información excelente sobre estafas relacionadas con el rescate hipotecario.
7. Ante la Oficina Federal de Investigaciones (FBI), en el sitio www.fbi.gov.
8. Ante el HUD, en el sitio www.hud.gov.
9. Ante la *Federal Deposit Insurance Corporation* (Corporación Federal de Seguro de Depósitos) (FDIC), en el sitio www.fdic.gov.
10. Ante la Fiscalía Federal del Distrito en el que vive. Busque en su guía telefónica o en Internet.
11. Ante la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (*Better Business Bureau*) de su comunidad.
12. Ante la Cámara de Comercio de su comunidad.
13. Ante el Departamento de Asuntos del Consumidor en el sitio www.dca.ca.gov y el Departamento de Asuntos del Consumidor local.
14. Presente una acción judicial de menor cuantía. Se trata de tribunales informales, donde un juez resuelve las controversias de forma rápida y



económica. Desde el año 2008, se puede recuperar hasta un monto de US\$ 7,500 en el tribunal con competencia en asuntos de menor cuantía (*Small Claims Court*). Usted se representa a sí mismo y puede demandar por daños y perjuicios. Si el juicio se basa en una acción por fraude, falsedad o engaño, o en la apropiación ilícita de fondos fiduciarios y la sentencia se dicta en contra de un agente inmobiliario, el DRE cuenta con un Fondo de Recuperación que podrá pagar su reclamo. Visite la página Web del DRE en el sitio www.dre.ca.gov y busque en la pestaña "Consumers" ("Consumidores"). Además, el Secretario de Estado de California cuenta con un "Fondo de Compensación para Víctimas de Fraude Corporativo". Visite la página Web de la Secretaria de Estado en el sitio www.sos.ca.gov/vcfcf para más información.

Advertencia con referencia al fraude sobre auditorías forenses de préstamos

I. AUDITORÍAS FORENSES DE PRÉSTAMOS (y reclamos respecto a su uso para evitar la ejecución hipotecaria y para modificar los préstamos hipotecarios).

El departamento continúa procesando en el ámbito administrativo a quienes incurran en tal fraude y trabajando en colaboración con las fuerzas de aplicación de la ley penal para juzgarlos.

El gobernador firmó el 11 de octubre del 2009 el Proyecto de Ley 94 del Senado, fecha a partir de la cual entró en vigencia. Esta ley prohíbe a toda persona, incluidos los licenciatarios de bienes raíces y abogados, cobrar, reclamar, exigir, percibir o recibir pagos por adelantado de un prestatario dueño de una propiedad, en relación con la promesa de modificar el préstamo hipotecario del prestatario, o alguna otra forma de indulgencia de morosidad de préstamos hipotecarios.

Las prohibiciones dispuestas en el Proyecto de Ley 94 del Senado parecen haber disminuido significativamente la proliferación de fraudes que se estaban suscitando y aumentando con respecto al pago de



comisiones por adelantado para el rescate de ejecuciones hipotecarias y la modificación de los préstamos.

Pero aquellos que se aprovechan de los dueños de propiedades vulnerables no se dan por vencidos. Acaban de cambiar sus tácticas y modificaron sus argumentos de venta para seguir aprovechándose de aquellos que están desesperados por salvar sus propiedades.

Esta alerta y advertencia se emite para llamar su atención sobre “el/ los argumento(s) de venta” a menudo exagerados en relación con el supuesto valor de las cuestionables auditorías forenses de préstamos. Es fundamental tener en cuenta que una auditoría de préstamos (es decir, un informe de auditoría) no tiene ningún valor en absoluto como documento independiente.

Ya sea que se presenten como Auditores Forenses de Préstamos, Auditores Forenses Certificados de Préstamos (no existen tales certificaciones en el Estado de California), Auditores de Préstamos Hipotecarios, Auditores Forenses para la prevención de ejecuciones hipotecarias con respaldo jurídico, o con algún otro título o títulos que suenen oficiales, importantes o elevados, existen miles de personas y empresas que han aparecido y surgido en todo el Estado de California. La mayoría de estas personas y empresas no tiene licencia y algunas de ellas se dedicaban anteriormente al rescate ilícito de ejecuciones hipotecarias y a estafas en la modificación de préstamos.

El DRE ha sido testigo de una amplia variedad de afirmaciones y argumentos de venta que ofrecen impresionantes servicios de revisión de préstamos, con el objetivo de llevarse su dinero.

En pocas palabras, los estafadores venden una esperanza que, muy a menudo, resulta ser falsa.

Si bien hay personas y entidades que prestan servicios legítimos de auditoría de préstamos hipotecarios y que están calificadas, sea



prudente y TENGA CUIDADO.

NO DEJE QUE UNA AUDITORÍA FORENSE DE PRÉSTAMOS SE LLEVE EL DINERO QUE TANTO LE HA COSTADO GANAR

II. AFIRMACIONES CUESTIONABLES O FALSAS DE PARTE DE LOS DENOMINADOS AUDITORES FORENSES DE PRÉSTAMOS.

A. ¿Qué es una auditoría, evaluación, o revisión forense de préstamos?

En pocas palabras, una auditoría forense de préstamos, una evaluación o revisión es un análisis del expediente de su préstamo hipotecario, para determinar el cumplimiento de su prestamista original con las leyes estatales y federales que regulan los préstamos hipotecarios. Ello incluye, entre otras cosas, la evaluación de los requisitos reglamentarios relacionados con las tasas de interés, las comisiones permitidas, la verosimilitud en los préstamos, los préstamos abusivos y la relación permitida préstamo/valor total.

B. ¿Cuáles son las afirmaciones/argumentos de venta?

Son muchos y variados, e incluyen:

1. La auditoría identificará todos los posibles fraudes cometidos por su prestamista.
2. La auditoría se encuentra garantizada.
3. La auditoría es 100% gratuita.
4. La auditoría le mostrará a su prestamista que usted está actuando "proactivamente".
5. La auditoría identificará problemas con su préstamo hipotecario, lo que servirá de base para una demanda en contra de su prestamista.
6. La auditoría le brindará el empuje que necesita para permanecer en

su propiedad.

7. La auditoría podrá darle el derecho a rescindir su préstamo hipotecario, o a reducir su deuda de capital.

8. La auditoría lo ayudará a modificar su préstamo hipotecario. Lo hará avanzar en el proceso de modificación del préstamo.

9. La auditoría le permitirá detener la ejecución hipotecaria en marcha.

10. La auditoría es la clave para ganar influencia en las negociaciones con el prestamista o el inversor.

11. La auditoría es realizada por “expertos” auditores forenses.

Debate-

Algunos de los argumentos anteriores pueden ser verdaderos, o ser convincentes, pero usted debe examinarlos y analizarlos con cuidado para determinar si una auditoría forense de préstamos tendrá algún valor para usted y su situación. Sea especialmente escéptico con la afirmación de “100% gratuita”, ya que la aceptación de la auditoría puede implicar el pago por los servicios jurídicos brindados, u otros servicios.

No hay datos estadísticos ni de otro tipo que apoyen las afirmaciones de que una auditoría forense de préstamos, incluso si la brinda un auditor autorizado, legítimo y capacitado, lo ayudará a modificar su préstamo hipotecario o a “detener la ejecución hipotecaria en marcha”. Y es importante señalar que muchas auditorías son realizadas por personas sin experiencia en la utilización de diversos programas de software.

Existen algunas cuestiones importantes a tener en cuenta:

En primer lugar, aún asumiendo el “beneficio” de la auditoría y que pueda identificar violaciones jurídicas cometidas por su prestamista en el proceso de otorgamiento del préstamo, su préstamo puede



ser propiedad de un inversionista, es decir, de alguien que no es su prestamista. El inversor, con toda seguridad, afirmará que sus reclamos en contra de su prestamista original no se aplican contra él (es decir, contra el comprador de su préstamo). E inclusive, si su prestamista todavía sigue siendo el dueño del préstamo, no se encuentra obligado legalmente a modificar su préstamo o a detener el procedimiento de ejecución hipotecaria si usted está atrasado en sus pagos. Además, las violaciones pueden ser menores o de poca importancia.

Incluso si la auditoría descubre un fraude, o algo más que una violación insignificante de los requisitos legales federales o estatales, es posible que deba iniciar una demanda en contra del inversor o su prestamista. Eso es costoso en términos de gastos judiciales, gastos para declaraciones extrajudiciales, honorarios de abogados y gastos similares, lleva mucho tiempo (puede tardar años) y no hay ninguna garantía con respecto al resultado. Sin contar los costosos recursos de apelación y el tiempo que consumen.

En segundo lugar y muy importante, las modificaciones de los préstamos simplemente no son posibles para todos los dueños de propiedades y el “porcentaje de éxito” de poder lograr la modificación de su préstamo en California es actualmente muy bajo. Los datos disponibles sugieren que las modificaciones de préstamos varían según el prestamista y el inversor. Muchos prestamistas e inversores cuentan con criterios para la modificación de los préstamos. Si su situación financiera cumple con estos criterios, usted podrá obtener una modificación de su préstamo si logra demostrar sus “dificultades” financieras. Si no cumple con los criterios, la modificación del préstamo podría no ser posible. Realmente, ello depende de su prestamista/inversor y la medida de su dificultad.

Este es el momento en el cual aparecen los estafadores que se dedican a auditorías forenses de préstamos y tratan de convencerlo de que le ofrecen “una ventaja”. Afirman o sugieren con falsedad que pueden garantizarle la “negociación” o “influencia” para modificar el préstamo



(o detener una ejecución hipotecaria en marcha), realizan promesas importantes pero vacías, exageran o hacen declaraciones audaces con respecto a sus éxitos como auditores, le cobran por una auditoría y lo dejan con menos dinero.

Si usted paga honorarios por una auditoría forense de préstamos y el uso de la auditoría no culmina en una modificación a largo plazo y sostenible del préstamo, o en una acción legal exitosa y beneficiosa -o con una resolución favorable- con su prestamista o el inversor dueño de su préstamo hipotecario, entonces la auditoría forense del préstamo carecerá de valor y el dinero que pagó en concepto de honorarios ha sido desperdiciado.

LA CLAVE AQUÍ ES QUE USTED ESTÉ ALERTA Y LOS CONTROLE (ES DECIR, QUE USTED SEPA CON QUIÉNES NEGOCIA) - HAGA SU TAREA (EVITE LAS TRAMPAS PUESTAS POR LOS FRAUDES RELACIONADOS CON LAS AUDITORÍAS FORENSES DE PRÉSTAMOS).

Además de buscar en los registros de licencias a aquellos que dicen poseer “licencia” para llevar a cabo auditorías forenses de préstamos y cuestionar a fondo a aquellos que le ofrecen los servicios de auditoría de préstamos, usted debe comunicarse con la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales (Better Business Bureau), para verificar si han recibido alguna queja sobre la persona o la empresa que le ofrece el servicio de auditoría de préstamos. Pero por favor entienda que esto es sólo un recurso más para verificar, y el proveedor de la auditoría de préstamos puede ser nuevo en el mercado y la Oficina de Buenas Prácticas Comerciales puede tener poca información, o nada, acerca de ellos (o algo positivo, debido a tener opiniones insuficientes).

Si usted ha sido víctima de fraude debido a una auditoría forense de préstamos, o cualquier otro tipo de fraude sobre bienes raíces, o si usted se entera de algún fraude, por favor, presente un reclamo con el DRE. Si la persona o empresa no tiene licencia y realiza “actividades



que requieren licencia” sobre bienes raíces, el Departamento presentará y entregará una orden de restricción y abstención. Si la persona o la empresa poseen licencia y realizan “actividades que requieren licencia”, el Departamento iniciará la acción disciplinaria correspondiente. Visite el sitio http://www.dre.ca.gov/cons_complaint.html.



Recursos

ORGANISMOS DEL GOBIERNO FEDERAL	
Administración Federal de la Vivienda (FHA)	U.S. Department of Housing and Urban Development 451 7th Street SW Washington, DC 20410
	http://www.fha.gov 1-800-CALL-FHA 1-800-225-5342
Centro de Respuesta al Consumidor de la Comisión Federal de Comercio (FTC, por sus siglas en inglés)	600 Pennsylvania Avenue NW Washington, DC 20560
	http://www.ftc.gov http://www.ftc.gov/bcp/menus/consumer/creditmortgage.shtm 1-877-FTC-HELP 1-877-382-4357
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.(HUD)	U.S. Department of Housing and Urban Development 451 7th Street SW Washington, DC 20410
	http://www.hud.gov http://www.hud.gov/offices/hsg http://www.hud.gov/offices/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=CA 1-800-569-4287
Departamento de Justicia de los EE.UU. Programa de Fiduciarios de los EE.UU. (<i>U.S. Trustee Program</i>) Asesoramiento crediticio y agencias aprobadas de asesoramiento crediticio	http://www.usdoj.gov/ust/eo/bapcpa/ccde/index.htm http://www.usdoj.gov/ust/eo/bapcpa/ccde/cc_approved.htm (202) 514-4100 ust.cc.help@usdoj.gov
Departamento de Asuntos de Veteranos de los EE.UU. (VA, por sus siglas en inglés)	810 Vermont Avenue NW Washington, DC 20420
	http://www.homeloans.va.gov http://www.homeloans.va.gov/paytrbl.htm http://www.homeloans.va.gov/rlcweb.htm



ORGANISMOS DEL GOBIERNO ESTATAL

<p>Agencia de Financiamiento de Viviendas de California (<i>California Housing Finance Agency</i>) (CalHFA, por sus siglas en inglés)</p>	<p>1415 L Street, Suite 500 Sacramento, CA 95814</p> <p>http://www.calhfa.ca.gov http://www.calhfa.ca.gov/foreclosure/foreclosure-calhfa.htm 1-877-9-CalHFA 1-877-922-5432</p>
<p>Estado de California Agencia de Comercio, Transporte y Vivienda (<i>Business, Transportation, and Housing Agency</i>) Información sobre préstamos hipotecarios para el consumidor</p>	<p>980 9th Street, Suite 2450 Sacramento, CA 95814-2719</p> <p>http://www.yourhome.ca.gov http://www.yourhome.ca.gov/counties/index (916) 323-5400</p>
<p>Estado de California Departamento de Instituciones Financieras</p>	<p>http://www.dfi.ca.gov 1-800-622-0620 consumer@dfi.ca.gov</p>
<p>Estado de California Departamento de Bienes Raíces</p>	<p>P.O. Box 137000 Sacramento, CA 95813-7000</p> <p>http://www.dre.ca.gov</p>
<p>ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO</p>	
<p><i>Homeownership Preservation Foundation</i> (Fundación para la Preservación de la Propiedad) (HPF, por sus siglas en inglés)</p>	<p>3033 Excelsior Boulevard, Suite 500 Minneapolis, MN 55416</p> <p>http://www.995hope.org 1-888-995-HOPE 1-888-995-4673 (612) 230-4020</p>
<p>Alianza HOPE NOW</p>	<p>1001 Pennsylvania Avenue, NW, 7th floor Washington, DC 20004</p> <p>http://www.hopenow.com 1-888-995-HOPE 1-888-995-4673</p>



ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO (CONTINUACIÓN)	
LawHelpCalifornia.org	www.foreclosureinfoca.org
<i>National Foundation for Credit Counseling</i> (Fundación Nacional para el Asesoramiento Crediticio)	801 Roeder Road, Suite 900 Silver Spring, MD 20910
	http://www.nfcc.org 1-866-845-2227 (301) 589-5600
<i>Neighborhood Assistance Corporation of America</i> (Corporación de Asistencia a Vecindarios de América) (NACA, por sus siglas en inglés)	3607 Washington Street Jamaica Plain, MA 02130
	http://www.naca.com 1-888-302-NACA 1-888-302-6222 homesave@naca.com
NeighborWorks America	1325 G Street, NW, Suite 800 Washington, DC 20005-3100
	http://www.nw.org/ForeclosureSolutions (202) 220-2300
BANCOS Y PRESTAMISTAS HIPOTECARIOS *	
División de Retención de Préstamos de Countrywide	1-800-669-6650
Línea directa para asuntos hipotecarios del Bank of America	1-800-846-2222

* Identificamos aquí a Countrywide y al Bank of America debido a que poseen miles de hipotecas en California y llegaron a un acuerdo extrajudicial en relación con una demanda de incidencia colectiva con el Fiscal General de California en el año 2008 para ayudar a los dueños de propiedades.



