

GUIA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA PARA EL DUEÑO DE PROPIEDADES EN CALIFORNIA

*Publicado por el Departamento de Bienes Raíces de
California en el año 2020*



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

Revisado y actualizado por: Departamento de
Bienes Raíces y
S. Guy Puccio

La guía de la ejecución hipotecaria para el propietario de vivienda en California se enfoca en los propietarios de vivienda con dificultades financieras que viven en sus casas. Esta guía aplica a los propietarios ocupantes y algunos arrendadores que no poseen más de tres inmuebles residenciales cuyo inquilino no puede pagar el alquiler debido a una disminución de ingresos derivada del nuevo coronavirus. Las disposiciones que protegen a los arrendadores vencen el 1 de enero de 2023.

Noviembre de 2020

Agradecimientos

Doctor Jaime R Alvayay
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, Klomprens & 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 propiedad.....54

Conclusión55

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 préstamos..... 68

Recursos..... 75

 Organismos del Gobierno Federal 75

 Organismos del Gobierno Estatal 76

 Organizaciones sin fines de lucro 76

 Bancos y Prestamistas Hipotecarios 77

 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.



Demanda civil por deterioro: Una causa que el prestamista ha iniciado ante un tribunal en contra del propietario de vivienda por pérdidas o daños causados a la vivienda, ya sea que el propietario de vivienda los haya causado o sufrido (en cuyo caso el daño es denominado “deterioro”) o daños que puedan surgir del presunto fraude del propietario de vivienda.

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 hipotecaria por resolución judicial: Un documento (instrumento) que el propietario de vivienda formaliza para otorgarle titularidad a un prestamista en lugar de que el prestamista proceda con la ejecución hipotecaria de la vivienda (el inmueble en garantía).

Escritura de Fideicomiso (Deed of Trust): Una escritura que le otorga la titularidad de bienes inmuebles a un fiduciario como garantía hasta que el otorgante/fideicomitente (prestatario) amortiza el préstamo. Este documento identifica al propietario de vivienda como el fideicomitente, al prestamista como el fideicomisario y a un tercero como el fiduciario autorizado por el propietario de vivienda y el prestamista para desempeñar actividades/facultades 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: Un proceso supervisado por un tribunal para sacar personas y otros que están en posesión de una vivienda.

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.

Asesor de ejecución hipotecaria: Una persona que, mediante remuneración, ofrece prestar sus servicios para ayudar a un propietario de inmuebles residenciales ocupadas por sus propietarios sujetas a una Notificación de Incumplimiento de Pago (NOD) activa para (entre otras) parar o aplazar la venta de una ejecución hipotecaria, obtener un aplazamiento o indulgencia del prestamista, ayudar al propietario de vivienda al resarcir o subsanar morosidades, ayudar al propietario de vivienda a prevenir que su calificación crediticia se vea dañada o ayudar al propietario de vivienda a obtener fondos remanentes o ingresos netos de una venta de una ejecución hipotecaria



superiores a las cantidades adeudadas de conformidad con los términos del préstamo hipotecario. Trabajar como un asesor de ejecución hipotecaria en California es ilegal a menos que el asesor de ejecución hipotecaria haya obtenido un certificado de registro como asesor de ejecución hipotecaria del Departamento de Justicia.

Ejecución hipotecaria judicial: Una venta de una ejecución hipotecaria realizada bajo la supervisión de un tribunal.

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.

Sentencia dineraria: Un tribunal declara la cantidad de dinero adeudada al acreedor y obliga al deudor a amortizar dicho monto (una sentencia de compensación económica).

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 no judicial: Una ejecución hipotecaria no judicial es una venta realizada de forma privada pero con participación pública del inmueble descrito en la escritura de fideicomiso (préstamo hipotecario) por el fiduciario nombrado (o por un fiduciario sustituto). Una ejecución hipotecaria judicial ocurre bajo la supervisión de un tribunal (una acción estatal). Una ejecución hipotecaria no judicial es un proceso vigilado por el fiduciario, como se describe en la ley de California, que le proporciona al prestamista un recurso para cobrar las cantidades adeudadas por un propietario de vivienda en incumplimiento de conformidad con los términos del préstamo hipotecario (incluidos los costos de ejecución hipotecaria). Una ejecución hipotecaria no judicial se deriva de una ley procesal, cuyos términos el propietario de vivienda y el prestamista han acordado contractualmente seguir y no es una acción estatal. El término “ejecución hipotecaria” como se describe en este folleto, significa una ejecución hipotecaria judicial o no judicial, según el contexto.

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.

Préstamos de dinero para compras: Una hipoteca sobre una vivienda para un máximo de cuatro familias dada a un prestamista para garantizar la amortización de un préstamo que fue usado para pagar total o parcialmente el precio de compra de la vivienda, ocupada total o parcialmente por el comprador. Un préstamo de dinero que no incluye compras es un préstamo hipotecario adquirido para refinanciar o para añadir préstamos adicionales a la vivienda y no para la compra de la vivienda.

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.

Cuando los prestatarios dejan de pagar aunque sea una sola mensualidad de la hipoteca, deben empezar a hablar con su prestamista o con su agente de servicios, antes de que quede pendiente una gran cantidad de dinero en el préstamo hipotecario. Cuando el prestamista se da cuenta de la situación financiera del propietario, puede intentar ofrecer una solución o ayudar al propietario de alguna manera. Los prestamistas y sus agentes de servicios suelen ser más comprensivos con un propietario que es sincero y se ocupa del problema que con uno que ha incumplido y no se comunica con el prestamista o el agente de servicios. Esto se debe a que a menudo es más beneficioso para el prestamista asistir a los propietarios o ayudarles a vender la propiedad de seguridad que tener una propiedad embargada que el prestamista tiene que vender por sí mismo.

En algunos casos, los propietarios de viviendas (que no realizaron sus pagos mensuales de préstamos hipotecarios o que prevén la incapacidad de hacer tales pagos) tienen dificultades para comunicarse con sus prestamistas o su agente de servicio. La Carta de Derechos de Propietarios de California (HBOR) es una serie de leyes que brindan protecciones a los propietarios de vivienda que enfrentan ejecuciones hipotecarias. Se transformó en ley el 1 de enero de 2013, con muchas secciones renovadas y modificadas a partir del 1 de enero de 2019 y el 31 de agosto de 2020.

La HBOR aplica a los propietarios de vivienda que ocupan una vivienda que incluye de una a cuatro unidades multirresidenciales o un arrendador que posee un máximo de

tres bienes inmuebles residenciales o uno o más arrendadores que en conjunto poseen un máximo de tres bienes inmuebles residenciales y su inquilino no puede pagar el alquiler debido a una disminución de ingresos derivada del nuevo coronavirus. Si la HBOR es aplicable, el prestamista debe actuar con debida diligencia para ponerse en contacto con el propietario de vivienda antes de iniciar la ejecución hipotecaria. El contacto previo es para proporcionarle al propietario de vivienda información sobre las alternativas u opciones que pueden estar disponibles para prevenir la ejecución hipotecaria, incluida la derivación del propietario de vivienda para servicios de asesoramiento independientes, que a menudo son aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).

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).

En caso de que una hipoteca o una escritura de fideicomiso no incluyera una cláusula "poder de venta", el prestamista demandará al propietario de vivienda en incumplimiento para obtener una ejecución hipotecaria judicial por orden judicial. En el pasado, los prestamistas de California en muy pocas ocasiones procedían en las ejecuciones hipotecarias judiciales, salvo en relación con préstamos de dinero que no incluyen compras financiadas por instituciones depositarias financieras o prestamistas autorizados conforme a una ley de préstamos (prestamistas institucionales) o por



inversionistas/prestamistas privados (cuyos documentos de préstamos generalmente no son tan detallados y completos como aquellos que preparan los prestamistas institucionales).

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

Antes de que el prestamista o el agente de servicio prepare o registre una Notificación de Venta (NOS), el período de resarcimiento o subsanación de tres meses tras el registro de la NOD debe haberse completado. Conforme a las leyes estatales, el prestamista o agente de servicio debe cumplir ciertos requisitos de conformidad con la HBOR.

La ley federal requiere que se realicen pasos previos adicionales, incluyendo la finalización de un proceso de mitigación de pérdidas. Si el propietario prepara y entrega una solicitud de mitigación de pérdidas después de que se haya registrado la NOD, el registro de una NOS y la programación de una venta de ejecución se puede retrasar. Por ejemplo, el ejemplo de mitigación de pérdidas debe completarse 37 días de servicio o más antes de la venta de la ejecución hipotecaria.

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

Una vez completados los eventos 1-4 anteriores, su prestamista o su agente de servicio puede ordenar al administrador que prepare una NOS para notificar y programar una venta de ejecución hipotecaria. El fiduciario registrará la NOS al menos 21 días antes de la venta programada, colocará una copia de la NOS en su casa y publicará la NOS en un periódico autorizado de circulación general en la jurisdicción donde se realizará la venta de la ejecución hipotecaria. Las NOS suelen publicarse.

La publicación de las NOS suele hacerse unos 20 días antes de la fecha prevista para la venta de su casa y se publica durante tres semanas consecutivas. El NOS también se envía a usted como propietario de la vivienda y a todas las demás personas con derecho.

Es posible que la NOD se haya registrado contra su casa antes de la fecha de entrada en vigor de la ley de California que establece el requisito de retrasar el registro de la NOD hasta 30 días después de haberse puesto en contacto con usted o después de satisfacer los requisitos de diligencia debida para ponerse en contacto con usted (demostrar un esfuerzo de buena fe).

Estos contactos requeridos o los esfuerzos de buena fe para ponerse en contacto ponen a muchos propietarios en comunicación directa con su prestamista o su agente de servicio al principio o durante el procedimiento de ejecución hipotecaria. El tiempo y la energía que antes se desperdiciaban buscando a su prestamista o a su agente de servicios (o al miembro apropiado de su personal) pueden invertirse ahora en negociar pagos mensuales del préstamo hipotecario que usted pueda pagar y que sean aceptables para su prestamista (modificando o reestructurando su préstamo hipotecario). Debe seguir negociando con su prestamista hipotecario o su agente de servicios hasta la fecha prevista para la venta de la ejecución hipotecaria o la fecha de la venta aplazada. No debe mudarse prematuramente de su casa, sobre todo cuando siga negociando con su prestamista o su agente de servicios.

Tiene un derecho de restablecimiento o de subsanación que es válido hasta cinco días antes de la venta programada o de la fecha de la venta aplazada. El quinto día anterior a la venta, su derecho a restablecer la deuda y a subsanar el impago expira. A partir de ese momento, usted tiene derecho a rescatar la deuda mediante el pago íntegro del saldo adeudado al prestamista, tal como se describe en las NOS. Si no se redime antes de la fecha y hora de la venta de la



ejecución hipotecaria notificada o aplazada, su casa puede ser vendida al mejor postor.

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 “ofertar una menor cantidad” si creen que el deterioro, daño físico o perjuicio al inmueble descritos en la escritura de fideicomiso, ocurrió debido a la mala fe del prestatario. En estas situaciones, una “demanda civil por deterioro” puede presentarse en su contra.

Cabe mencionar nuevamente que cuando el prestamista ejecuta una hipoteca basado en un incumplimiento de pago del préstamo hipotecario usado para comprar su vivienda (un préstamo de dinero para compras), el prestamista no puede obtener un fallo de deficiencia en su contra si el monto de la venta de la ejecución hipotecaria no judicial no es suficiente para cubrir la totalidad del saldo adeudado y debido al prestamista. En algunas circunstancias, el prestamista puede obtener un fallo de deficiencia en su contra sobre préstamos de dinero que no incluyen compras garantizadas por su vivienda, como una línea de crédito con respaldo hipotecario de la vivienda o un préstamo hipotecario obtenido para refinanciar su préstamo de dinero para compras en la medida en que los fondos adicionales del préstamo le son entregados.

For more information on your rights and the lender’s ability to collect money from you (whether in the form of a deficiency judgment or a civil suit for waste) when your home sells at a foreclosure sale for less than what is owed to the lender, contact an attorney familiar with California and applicable federal foreclosure law.



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 egociar 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 crediticios de Myers reflejarán la venta de una ejecución hipotecaria. Las ejecuciones hipotecarias bajarán las calificaciones crediticias, dañando el historial crediticio de Myers. Muchos prestamistas no otorgarán créditos a los propietarios de vivienda en los cinco o incluso en los siete años posteriores a la venta de una ejecución hipotecaria. Por ejemplo, la Administración Federal de la Vivienda (FHA) generalmente no asegurará un préstamo hipotecario nuevo durante los tres años posteriores a una venta de una ejecución hipotecaria reportada como parte del historial crediticio del propietario de vivienda. Un propietario de vivienda “con una ejecución hipotecaria” no podrá ser capaz de 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.)



- Pueden 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.



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:

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.

Independientemente de cuándo haya obtenido su préstamo hipotecario, su prestamista o su agente de servicios están obligados a ponerse en contacto con usted en persona o por teléfono (o demostrar que se ha hecho un esfuerzo de buena fe para hacerlo). Este contacto debe producirse al menos 30 días antes de que su prestamista o su agente de servicios ordene al

fiduciario que registre una NOD. Sin embargo, no es necesario esperar. Debe ponerse en contacto con su prestamista o su agente de servicios incluso antes de que deje de pagar una sola mensualidad del préstamo hipotecario.

El prestamista o su agente de servicio está obligado a ponerse en contacto con usted para buscar alternativas u opciones para prevenir la ejecución hipotecaria (o debe especificar los esfuerzos de buena fe hechos para ponerse en contacto con usted) antes de registrar la Notificación de Incumplimiento de Pago (NOD). Un informe que consistirá en una declaración debe ser incluido con la NOD de que usted fue contactado o que describa los esfuerzos de buena fe realizados para ponerse en contacto con usted.

Algunos propietarios prefieren tomar la iniciativa para iniciar las negociaciones con el prestamista o su agente de servicios. Cuanto antes se ponga en contacto con el prestamista o su agente de servicios, más fuerte será su posición negociadora.

Tanto si se pone en contacto con el prestamista o su agente de servicios, como si son ellos los que se ponen en contacto con usted, el objetivo de este contacto inicial es establecer una conversación telefónica o una reunión en la que ambas partes puedan evaluar su situación financiera con el objetivo de encontrar un pago mensual del préstamo hipotecario que usted pueda pagar y que el prestamista o su agente de servicios puedan aceptar.

Cuando se ponga en contacto con su prestamista o su agente de servicios, asegúrese de tener a mano 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

Prepare su propuesta de solución

Para negociar un acuerdo de préstamo hipotecario modificado o reestructurado, tendrá que proporcionar a su prestamista o a su agente de servicios suficiente información financiera para verificar el pago mensual del préstamo hipotecario que puede permitirse razonablemente. Su propuesta de solución debe incluir un estado financiero que refleje todas las fuentes de ingresos del hogar y su situación económica general. En función de sus ingresos, el prestamista o su agente de servicios aplicarán unas directrices generales para determinar lo que puede permitirse.

Asegúrese de incluir documentación (un talón de la nómina o extractos bancarios que muestren los depósitos electrónicos) para verificar sus ingresos.

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.

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

Los prestamistas y sus agentes de servicio suelen tener los conocimientos y la habilidad para crear diferentes soluciones de préstamos hipotecarios. Los propietarios deben hacer preguntas y obtener respuestas comprensibles sobre las condiciones del préstamo hipotecario modificado o reestructurado propuesto. Los servicios de asesoramiento también son un recurso de información sobre préstamos hipotecarios a disposición de los propietarios.

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.

Un propietario preparado podría persuadir a un prestamista o a su agente de servicios para que ajuste los pagos del préstamo hipotecario. Los costes de la ejecución hipotecaria en un mercado deprimido podrían producir una mayor pérdida al prestamista que la modificación o reestructuración del préstamo hipotecario.

Debe consultar a su abogado, contador público o a un asesor fiscal profesional para determinar si una reducción del importe del préstamo principal adeudado en su préstamo hipotecario sigue estando exenta de ser declarada como renta imponible. Consulte la publicación 525 del IRS y el formulario 982 del IRS para obtener más información.

El Estado de California ha modificado su código fiscal para que coincida con la ley fiscal federal; por lo tanto, la condonación de la deuda puede o no resultar en un hecho imponible bajo la ley de California, dependiendo de la fecha de la ejecución hipotecaria. Debe ponerse en contacto con la Junta de Impuestos de California (www.ftb.ca.gov), un abogado, un contador público o un asesor fiscal profesional para obtener más información.

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

Dependiendo de los tipos de interés del mercado, de las prácticas de préstamo operativas, de su calificación crediticia y del valor de mercado actual y del capital que tenga en su vivienda, es posible que pueda obtener un préstamo hipotecario totalmente nuevo sobre su vivienda con el que pagar su préstamo hipotecario en mora. Se recomienda que los esfuerzos de refinanciación se produzcan antes de que su actual prestamista registre una NOD.

Consejos rápidos para la refinanciación

Para explorar las posibilidades de refinanciación, puede utilizar los servicios de un agente inmobiliario con licencia que actúe como agente hipotecario familiarizado con las prácticas de préstamo actuales y que esté autorizado por un acreedor hipotecario aprobado por la FHA (a quien el agente hipotecario entrega los préstamos para su financiación).

El acreedor hipotecario autorizado por la FHA (que probablemente también será un vendedor/servidor autorizado por Fannie Mae y Freddie Mac) estará familiarizado con los préstamos asegurados por la FHA o con los préstamos que cumplen las normas de venta a Fannie Mae y Freddie Mac. También puede ponerse en contacto directamente con prestamistas aprobados por la FHA o con vendedores/servidores aprobados por Fannie Mae y Freddie Mac.



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, a únsiese 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 importarle 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.

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, la dirección comercial y el número de teléfono del comprador con respaldo hipotecario;
- La dirección de la vivienda en ejecución hipotecaria (sujeta a una Notificación de Incumplimiento de Pago activa o venta de fiduciario);

- El precio de compra total que deberá pagar el comprador con respaldo hipotecario relacionado con o inherente a la venta;
- Una descripción total de los términos de pago que el comprador con respaldo hipotecario deberá seguir para pagar por su vivienda, otras consideraciones incluyendo, pero sin limitarse a, cualquier servicio de cualquier naturaleza que el comprador con respaldo hipotecario declara que él o ella le prestará antes o después de la venta de una ejecución hipotecaria;
- El momento en el que debe realizarse el traspaso de la posesión al comprador con respaldo hipotecario;
- Los términos de cualquier contrato de alquiler;
- La notificación correspondiente de su derecho a cancelar con un comprador de patrimonio inmobiliario. El derecho a cancelar vence a la medianoche del quinto día hábil posterior al día en que usted firmó un contrato o a las 8 a.m. del día programado para la venta del inmueble de conformidad con un poder de venta otorgado en una escritura de fideicomiso, lo que ocurra primero. El formato requerido para la notificación se encuentra en las Fracciones 1695.3 y 1695.5 del Código Civil de California.

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 engañosa. 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

- Ya sea que venda su vivienda a un comprador con respaldo hipotecario o a un adquirente para ocuparla, puede ser útil contratar a un agente inmobiliario con licencia para contactar a adquirentes y para prestar otros servicios que requieran licencia. 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.
- Sin asesoramiento profesional, es posible que no esté informado sobre el valor justo de mercado de su vivienda, lo que podría exponerle 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).
- A menudo personas inescrupulosas tratan de persuadir a los propietarios de viviendas de realizar transacciones informales que proporcionan “dinero en efectivo al instante” u ofrecerán comprar el patrimonio del propietario de vivienda usando lo que el adquirente describe como un “contrato de compraventa” o un “contrato de compraventa a plazo”. Esta transacción finalmente podría dar lugar al duelo financiero y legal. Las transacciones de dinero en efectivo para que un comprador (incluida una entidad, a menudo una Sociedad de Responsabilidad Limitada (SRL) o una



co sociedad anónima) adquiera su vivienda en el negocio de adquisición de viviendas en ejecución hipotecaria, también requieren ser examinadas con anticipación por su abogado especialista en bienes raíces. Es recomendable solicitar el asesoramiento legal de un abogado antes de celebrar un “contrato de compraventa” (un contrato donde el título permanece en su nombre y la escritura se le entrega al adquirente/comprador en una fecha posterior).

- 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.

B. 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.
- Debería entrevistar a agentes inmobiliarios con experiencia en la gestión de propiedades en su barrio y comunidad.
- Le recomendamos visitar el sitio web del Departamento de Bienes Raíces (DRE) para conocer el estado de la licencia de los agentes inmobiliarios que está considerando. Visite www.dre.ca.gov y luego haga clic en el enlace “Verify a Real Estate License” para verificar una licencia de bienes raíces.
- Cuando busques otro lugar para vivir, considera la posibilidad de vivir razonablemente cerca de la casa que alquilas. Esto facilita mucho la gestión personal de la vivienda (por ejemplo, el mantenimiento del jardín, el cobro del alquiler, la contratación de trabajadores o contratistas para mantener o reparar la casa).



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.

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.

Comprender la Carta de Derechos del Propietario

La “Carta de Derechos de Propietarios de California” (HBOR) aplica a los propietarios ocupantes y algunos arrendadores que no poseen más de tres inmuebles residenciales cuyo inquilino no puede pagar el alquiler debido a una disminución de ingresos derivada del nuevo coronavirus. Las disposiciones que protegen a los arrendadores vencen el 1 de enero de 2023. HBOR no aplica a los gravámenes y cargas subyacentes (préstamos hipotecarios registrados en prioridad subyacente) y no aplica a préstamos hipotecarios específicamente exentos de los mismos como las líneas de crédito con respaldo hipotecario (HELOC). Cabe destacar que varias fracciones de esta ley se refieren a “inmuebles residenciales que constan de un máximo de cuatro unidades multiresidenciales” y, por lo tanto, algunas de las disposiciones de HBOR pueden no limitarse a unidades/inmuebles ocupados por propietarios. Este folleto no puede describir esta ley en su totalidad, la cual está compuesta de un mínimo de 20 estatutos y varias fracciones del Código Civil de California, pero destaca las siguientes características sobre las que usted, como propietario de vivienda, debe estar al tanto:

- El HBOR distingue entre los prestamistas regulados/licenciados o sus agentes de servicio que llevan a cabo 175 o menos ejecuciones hipotecarias residenciales al año en California (“Prestamistas hipotecarios residenciales más pequeños”) de otros prestamistas (“Prestamistas hipotecarios residenciales más grandes”) a efectos de los informes que deben presentar a sus respectivos reguladores.



Las opciones o alternativas de ejecución hipotecaria disponibles pueden ser limitadas cuando los Prestamistas Hipotecarios Residenciales de Menor Cuantía o sus agentes de servicio están llevando a cabo la ejecución hipotecaria.

- Se le debe conceder el derecho a explorar cualquier alternativa u opción disponible a la ejecución hipotecaria con su prestamista o su agente de servicio antes de que pueda comenzar y completarse una ejecución hipotecaria no judicial en California (si usted está en mora en su préstamo hipotecario).
- La carga del cumplimiento recae en el prestamista o en su agente de servicios, o en las personas responsables de interactuar con usted, incluido el titular actual del pagaré y la escritura de fideicomiso.
- Usted no tiene un derecho indeleble a una opción de prevención de la ejecución hipotecaria, pero debe tener la oportunidad de explorar las alternativas disponibles a la ejecución no judicial.
- El HBOR se aplica únicamente a los préstamos hipotecarios con fines de consumo (préstamos hipotecarios residenciales registrados en primera prioridad contra su vivienda), tanto si están garantizados por una estructura residencial unifamiliar como si están garantizados por una o cuatro unidades residenciales, una de las cuales está ocupada por usted (con ciertas excepciones complejas que no se abordan en este folleto).
- Ninguna persona (o entidad) está autorizada a registrar una NOD hasta un mínimo de 30 días después de que (a) se haya establecido un contacto inicial con usted para evaluar su situación financiera y explorar alternativas u opciones para evitar la ejecución hipotecaria, o (b) se hayan cumplido los requisitos de diligencia debida para localizarle sin que usted haya respondido. Debe adjuntarse a la NOD una declaración de cumplimiento de cualquiera de los dos puntos (a) o (b).
- Está prohibido el "doble seguimiento". Los prestamistas o sus agentes de servicio no pueden registrar ni la NOD ni la NOS y no pueden llevar a cabo una venta de ejecución hipotecaria no judicial mientras esté pendiente una solicitud "completa" de modificación de su préstamo hipotecario, durante cualquier período de apelación aplicable tras la denegación inicial de su solicitud, o mientras usted esté cumpliendo un acuerdo de modificación de préstamo aprobado.

- La "firma automática" se refiere a la práctica de firmar documentos sin conocimiento personal de la exactitud de su contenido y está prohibida. Los prestamistas o sus agentes de servicios han contratado a empresas de procesamiento de documentos de terceros para que firmen los documentos de ejecución hipotecaria, incluso cuando los empleados de estas empresas carecen de cualquier conocimiento personal de las declaraciones contenidas en ellos.
- Se le debe proporcionar un "único punto de contacto".
- No se pueden aplicar tasas de solicitud, tramitación u otras para establecer una alternativa u opción de prevención de la ejecución hipotecaria en relación con su préstamo hipotecario registrado en primera prioridad.
- Mientras se esté estudiando una alternativa u opción de prevención de la ejecución hipotecaria, o se esté recurriendo la denegación de su solicitud de modificación, el prestamista o su agente de servicios no pueden cobrar tasas de demora.
- Una ejecución hipotecaria no judicial no puede ser iniciada más que por el prestamista o su agente de servicio. Este requisito no se limita a los préstamos al consumo.
- Al llevar a cabo una alternativa de prevención de la ejecución hipotecaria, usted debe recibir las nuevas divulgaciones y notificaciones requeridas por la ley federal y estatal aplicable y tiene derecho a recibir copias del pagaré y la escritura de fideicomiso, el historial de pagos y los documentos que evidencian la modificación o reestructuración de los términos de su préstamo hipotecario.
- El HBOR ofrece un derecho de acción privado. Usted puede solicitar una orden judicial por una violación material de esta ley hasta que se realice una venta no judicial de la ejecución hipotecaria. Puede solicitar al tribunal el pago de los honorarios de su abogado. Los prestamistas o sus agentes de servicio pueden solicitar la disolución de la orden judicial si se demuestra que la violación material de esta ley ha sido corregida y remediada. Los derechos posteriores a la venta de la ejecución hipotecaria para recuperar los daños reales derivados de las violaciones de esta ley incluyen la recuperación de los honorarios de los abogados, que pueden ser evaluados por el tribunal contra el prestamista y su agente de servicio.



- Cuando se ha logrado una alternativa u opción de ejecución hipotecaria, no se puede registrar una NOD y, si se logra con posterioridad a dicho registro, se debe rescindir la NOD. Si se ha registrado una NOD, debe anularse.
- Las infracciones del HBOR se consideran una violación de las leyes de autorización del prestamista o de su agente de servicios. Los agentes inmobiliarios que infringen esta ley también infringen la Ley Inmobiliaria.

Los agentes de servicios, también identificados como administradores de hipotecas, están obligados a aplicar los procedimientos del HBOR y los beneficios de las alternativas de prevención de ejecuciones hipotecarias u opciones a las ejecuciones hipotecarias a los sucesores en interés de los fallecidos que eran prestatarios del préstamo en mora. Este requisito se activa cuando el agente de servicios recibe la notificación de la muerte del prestatario de una persona que afirma ser un sucesor en interés elegible y debe ser (a) el cónyuge, pareja de hecho, inquilino conjunto, padre, abuelo, hijo adulto, nieto adulto o hermano adulto del difunto, y (b) haber ocupado la propiedad como su residencia principal durante los últimos seis meses continuos (en el momento de la muerte del difunto).

La capacidad de una persona para ser considerada como sucesor en interés depende de las limitaciones impuestas a los prestamistas a la hora de ejercer las cláusulas de vencimiento en la venta en virtud de la ley federal Garn St.

El ejercicio de las cláusulas de vencimiento en venta está prohibido cuando las transferencias de la titularidad o de cualquier interés en la propiedad de la garantía se producen a ciertos sucesores en interés del difunto: (i) coarrendatario o arrendatario por entero, (ii) cónyuge o hijos supervivientes, o (iii) pariente.

La ampliación de los procedimientos y beneficios del HBOR a los sucesores en interés que reúnen los requisitos no se aplica a las instituciones depositarias autorizadas por el estado o el gobierno federal, a los banqueros hipotecarios, a los prestamistas financieros y a los agentes inmobiliarios que hayan ejecutado la hipoteca de 175 o menos propiedades inmobiliarias residenciales de una a cuatro unidades de vivienda situadas en California durante el período de notificación anual inmediatamente anterior.

Los agentes de servicios que administran colectivamente préstamos para uno o más de los prestamistas exentos que ejecutaron en conjunto más de 175 préstamos que cumplen los requisitos durante el período de información anual



inmediatamente anterior, estarían sujetos a cumplir con el HBOR. En consecuencia, dichos agentes de servicios están obligados a aplicar los beneficios y las protecciones del HBOR, independientemente del número de ejecuciones hipotecarias que reúnan las condiciones necesarias llevadas a cabo por cualquiera de los prestamistas exentos durante el período de notificación anual inmediatamente anterior.

Cuando todo fracasa: Cómo proceder con la ejecución hipotecaria

Si no se consigue una solución aceptable para la situación de su préstamo hipotecario, la ejecución hipotecaria puede ser inevitable. El procedimiento de ejecución hipotecaria no judicial incluye seis eventos (como se ha comentado anteriormente) diseñados para equilibrar sus necesidades (tiempo suficiente para restablecer o subsanar los impagos de su préstamo hipotecario mediante el pago de sus cuotas atrasadas y de los recargos por demora o, si es necesario, considerar sus planes futuros para encontrar una nueva residencia donde reubicarse cuando sea necesario desalojar su casa).

El procedimiento de ejecución hipotecaria no judicial proporciona un remedio a su prestamista para cobrar ordenando la venta de su casa a través de la ley procesal de California que proporciona el tiempo suficiente para asegurar que se reciba el precio más alto posible a través de una venta de ejecución hipotecaria debidamente publicada y notificada, realizada públicamente, pero privada.

Desde el momento en que usted no paga una sola cuota del préstamo hipotecario, debe comenzar a negociar una modificación o reestructuración (buscando una alternativa u opción de prevención de la ejecución hipotecaria) de los términos de su préstamo hipotecario con su prestamista o su agente de servicio. Deberá seguir negociando con su prestamista incluso después de que éste o su agente de servicios ordene al fiduciario que prepare y registre la NOD. Dispondrá de un mínimo de tres meses para llevar a cabo una de las alternativas u opciones a la ejecución hipotecaria que se comentan en este folleto antes de que se registre una NOD.

El procedimiento de ejecución hipotecaria - Nuevo vistazo

A excepción de los préstamos asegurados o indemnizados por el gobierno federal (FHA o VA), mantenidos por Fannie Mae o Freddie Mac, o por una cooperativa de crédito regulada por el gobierno federal, algunos procedimientos comunes establecidos por la Oficina de Protección Financiera



del Consumidor (CFPB) se aplican a las ejecuciones de préstamos hipotecarios residenciales relacionados con el gobierno federal (préstamos al consumidor) de la siguiente manera.

- Antes de que transcurran 36 días desde que el propietario de la vivienda no paga o no puede pagar el importe total, el agente de servicios debe hacer un esfuerzo de buena fe para establecer contacto por teléfono o en una reunión en persona.
- Los agentes de servicios deben ponerse en contacto con los prestatarios cada vez que se retrasen en los pagos.
- Si la situación del prestatario lo requiere, el agente de servicios debe informar al prestatario sobre la modificación del préstamo, o sobre las alternativas u opciones disponibles para el arreglo.
- Antes de que un prestatario llegue a los 45 días de mora, el agente de servicios debe enviar una notificación por escrito al prestatario o al agente del prestatario animándole a ponerse en contacto con el agente de servicios, facilitando el número de teléfono del personal asignado al prestatario y proporcionándole ejemplos de las opciones de mitigación de pérdidas que ofrece el agente de servicios. El prestatario también debe recibir información sobre cómo encontrar un asesor de vivienda (normalmente aprobado por el HUD).
- Un agente de servicios no puede hacer que se produzca una NOD o la presentación de una ejecución hipotecaria judicial hasta que el prestatario tenga más de 120 días de mora.
- Si un agente de servicios recibe una solicitud completa de opciones de mitigación de pérdidas 45 días o más antes de una venta de ejecución hipotecaria programada, el agente de servicios debe acusar recibo de la solicitud por escrito y determinar si la solicitud está completa.
- Si un agente de servicio recibe una solicitud completa 90 días o más antes de una venta de ejecución hipotecaria programada, el agente de servicio debe dar al prestatario al menos 14 días para aceptar o rechazar una oferta de una opción de mitigación de pérdidas.

- Además, si un agente de servicios recibe una solicitud completa 90 días o más antes de una venta de ejecución hipotecaria programada, el prestatario puede apelar la denegación de cualquier modificación del préstamo. El prestatario dispone de 14 días para presentar el recurso.
- Una solicitud completa recibida por un agente de servicio 37 días o más antes de una venta de ejecución hipotecaria programada será evaluada para las opciones de mitigación de pérdidas disponibles para el prestatario. El agente de servicios debe notificar al prestatario la decisión por escrito.
- Una vez que se registra una NOS, se programa la venta no judicial de la ejecución hipotecaria. Un administrador de la ejecución hipotecaria realiza la venta privada y pública.
- En una acción de ejecución hipotecaria judicial, la venta será programada por el tribunal. Un funcionario designado por el tribunal llevará a cabo la venta de la ejecución hipotecaria.
- La mayoría de los prestatarios que pierden su casa en una ejecución hipotecaria tienen al menos 30 días para tratar de arreglar una relación de alquiler con el comprador en la venta de la ejecución hipotecaria.

A lo largo del proceso de ejecución hipotecaria, debe seguir negociando una solución aceptable para el préstamo hipotecario con su prestamista o su agente de servicios. Recuerde que su prestamista o su agente de servicios están obligados a ponerse en contacto con usted o a hacer un esfuerzo de buena fe para ponerse en contacto con usted antes de proceder a registrar la NOD o a más tardar antes de registrar la NOS. Su prestamista o su agente de servicios deben remitirle a un servicio independiente de asesoramiento para propietarios de viviendas autorizado por el HUD.

Al final de un período inicial mínimo de tres meses de restablecimiento o subsanación, el prestamista o su agente de servicios suele poder ordenar al administrador que registre y publique la NOS en un periódico de circulación general en la ciudad, el condado o el distrito judicial donde se vaya a realizar la venta de la ejecución hipotecaria. Pasarán varias semanas entre este momento y el momento en que se produzca la venta real de la ejecución hipotecaria, ya que la publicación debe realizarse varias veces antes de la venta. (Se trata de una notificación obligatoria y de un retraso procesal).



Una vez transcurridos los 120 días de retraso que exige la ley federal antes de proceder a la ejecución hipotecaria, normalmente tendrá un mínimo de cuatro meses, y potencialmente hasta cinco o seis meses, para abandonar su vivienda (si su prestamista o su agente de servicios se niega a negociar un acuerdo de alquiler con usted, a modificar o reestructurar su préstamo hipotecario, o a participar con usted en una alternativa u opción de prevención de la ejecución hipotecaria).

El procedimiento de ejecución hipotecaria – Revisado

Actividades del propietario que debe realizar:

- Póngase en contacto con su prestamista o su agente de servicios - cuanto antes, mejor. Cuanto antes se ponga en contacto, más fuerte será su posición negociadora. Usted está en la mejor posición de negociación cuando se pone en contacto antes de perder un solo pago del préstamo hipotecario.
- Pida negociar un plan para evitar la ejecución hipotecaria.
- Trabaje con su prestamista o su agente de servicios para negociar condiciones alternativas u opcionales del préstamo hipotecario que sean aceptables para ambas partes.
- Preste atención a cualquier contacto (correo o llamadas telefónicas) de su prestamista o su agente de servicios.
- Revise las alternativas u opciones de que dispone para evitar la venta por ejecución hipotecaria.
- Considere la posibilidad de hacer planes para mudarse de su casa después de que se lleve a cabo la venta de la ejecución hipotecaria y concluya el proceso de desalojo (si no se puede evitar la venta de la ejecución hipotecaria ni establecer una relación de arrendamiento).
- Su obligación de mudarse se produce tras la finalización del proceso de desahucio. El proceso de desahucio puede evitarse si consigue establecer una relación de arrendamiento con el nuevo propietario de su vivienda o, en ausencia de un tercero adjudicatario, con el prestamista o su agente de servicios.

- Como parte del proceso de desahucio, el tribunal puede exigirle que pague las costas judiciales y los honorarios de los abogados. Usted está obligado a mudarse y desalojar su casa cuando el proceso de desalojo se complete y se le entregue una notificación de desalojo.
- Aunque algunos propietarios se han declarado en quiebra con éxito y han hecho valer su derecho a la posesión de la vivienda incluso después de que se haya completado el proceso de ejecución hipotecaria no judicial, es posible que se les notifique el desahucio. Muchos tribunales de quiebra no reconocen el derecho de posesión del propietario de la vivienda después de la ejecución hipotecaria. Pueden sancionarle o exigirle que pague los costes y los honorarios de los abogados del nuevo propietario de la vivienda (o del prestamista o su agente de servicios) si sigue negándose a desalojar.
- Recuerde que su prestamista o su agente de servicios pueden tener un incentivo para llegar a una modificación o reestructuración del pago del préstamo hipotecario. Sea proactivo en sus esfuerzos.

Actividades que debe realizar su prestamista o su agente de servicios:

- Póngase en contacto con el propietario de la vivienda un mínimo de 30 días antes de proceder al recurso de ejecución hipotecaria para discutir la naturaleza de la situación del préstamo hipotecario.
- Asegúrese de que el préstamo del consumidor tiene al menos 120 días de mora antes de registrar una orden de no ejecución.
- Trabajar con el propietario desde el principio para negociar condiciones alternativas u opcionales del préstamo hipotecario (modificación o reestructuración del préstamo hipotecario).
- Notifique al propietario de la vivienda el derecho a una reunión con usted como prestamista o agente de servicios (si no se celebró una antes de registrar la NOD). El propietario también tiene derecho a una reunión de seguimiento dentro de las dos semanas siguientes a la primera reunión con el prestamista o su agente de servicios para mantener las conversaciones activas.

Información general

Durante el período mínimo de subsanación o restablecimiento de tres meses, puede seguir viviendo en su casa aunque no pueda hacer los pagos



mensuales del préstamo hipotecario. No tiene que mudarse de su casa hasta que se realice la venta de la ejecución hipotecaria y se complete el proceso de desalojo. Puede ser beneficioso seguir ocupando su casa para evitar la pérdida de la cobertura del seguro de la propiedad o para prevenir el vandalismo que puede ocurrir si se muda.

Si usted es un prestatario de un préstamo de la FHA o un veterano de un préstamo de la VA, la ley federal establece períodos de gracia ampliados. Los prestatarios de la FHA deben ponerse en contacto con el HUD/FHA y los veteranos deben ponerse en contacto con el Departamento de Asuntos de los Veteranos de EE.UU. para conocer las últimas salvaguardias para propietarios, de modo que usted y su prestamista o su agente de servicios conozcan y cumplan este conjunto especial de directrices.

La asistencia de asesoramiento gratuito a través de los servicios de asesoramiento aprobados por el HUD puede implicar que usted autorice a una persona a negociar en su nombre con su prestamista o su agente de servicio. Tendrá que proporcionar suficiente información financiera a su servicio de asesoramiento sobre préstamos/créditos certificado por el HUD (o a su prestamista o su agente de servicio si usted está negociando personalmente) para que puedan verificar un pago mensual del préstamo hipotecario que usted pueda permitirse razonablemente.

Si usted y su prestamista o su agente de servicios no pueden acordar un plan alternativo u opcional para evitar la ejecución hipotecaria antes de que finalice el período mínimo de restablecimiento de tres meses, el prestamista o su agente de servicios seguirán adelante -sujeto a raras excepciones- con el procedimiento de ejecución hipotecaria no judicial (a menos que se retrase por el funcionamiento de la ley federal o estatal).

Algunos prestamistas o sus agentes de servicio están dispuestos a pagar "en efectivo por las llaves" para obtener la posesión después de la venta de la ejecución hipotecaria. Aunque los prestamistas o sus agentes de servicio no están obligados a realizar estos pagos, usted puede solicitarlos.

Muchos propietarios de viviendas sometidas a una ejecución hipotecaria no judicial pueden no tener en cuenta dos aspectos de la venta que justifican una mayor revisión:

La resolución de las reclamaciones/retenciones "menores" contra su vivienda y Determinar qué ocurre con el producto neto de la venta, si lo hay, cuando el importe de la venta supera su préstamo hipotecario impagado (lo que se conoce como excedente).

Resolución de reclamaciones/embargos "secundarios" contra su vivienda

Un efecto legal de una venta de una ejecución hipotecaria es extinguir (eliminar) gravámenes/reclamaciones "subyacentes" contra su vivienda. Las ventas de una ejecución hipotecaria provocan que los gravámenes contra el inmueble se extingan, pero su obligación de pagar los gravámenes secundarios subyacentes del endeudamiento que fueron eliminados puede seguir existiendo para (1) préstamos de dinero que no incluyen compras y (2) otras obligaciones derivadas de un resumen de un fallo o gravamen consensual no específico para el inmueble. Esto es cierto porque si bien la garantía no existe, la obligación o el contrato subyacente de pago de una deuda todavía existe, aunque ya no esté garantizado por el inmueble.

Al ejecutar las obligaciones del préstamo por dinero de compra, la ejecución hipotecaria extingue tanto la deuda como el gravamen. La condición de préstamo por dinero de compra se establece cuando usted adquiere una vivienda que pretende ocupar y obtiene uno o varios préstamos, ya sean "senior" o "junior" en la prioridad de registro. Esto es cierto incluso si primero obtuvo un préstamo cuando compró la propiedad y luego refinanció ese préstamo más tarde y no recibió nuevos fondos del préstamo. De acuerdo con la ley actual de California, el préstamo refinanciado sigue siendo un préstamo de dinero de compra a efectos de la sentencia por deficiencia, excepto por los nuevos fondos añadidos al préstamo original.

Cualquier otro préstamo que pueda haber obtenido (créditos/préstamos "menores"), por ejemplo, para construir una piscina, no es un préstamo con garantía de compra. Cuando el prestamista o su agente de servicio del préstamo hipotecario "principal" ejecuta la hipoteca mediante una ejecución no judicial, los préstamos "secundarios" (ya sean préstamos con garantía de compra o sin garantía de compra) se eliminan del título de propiedad de su casa. De este modo, el nuevo propietario o el prestamista o su agente de servicios (en ausencia de un tercero adjudicatario) adquiere el título de su casa libre de cualquier préstamo "junior" (reclamaciones/embargos) que usted pueda haber creado o sufrido.

Cuando su vivienda en ejecución hipotecaria está sujeta a préstamos de dinero que no incluyen compras o reclamaciones/gravámenes por fallos secundarios o "subyacentes", debe consultar con un abogado o un servicio de asesoría de préstamos/créditos autorizado para determinar la mejor forma de gestionar estas deudas.



Cuando el prestamista o su agente de servicio opta por proceder con la ejecución hipotecaria judicial, generalmente es porque su préstamo hipotecario “principal” es un préstamo de dinero que no incluye compras o usted refinanció un préstamo de dinero para compras y obtuvo nuevos fondos de préstamo adicionales por parte del prestamista.

Si su prestamista o su agente de servicio inicia una ejecución hipotecaria judicial, deberá consultar con un abogado familiarizado con la ley de ejecución hipotecaria federal y estatal. Esto es importante porque es necesario que el prestamista o su agente de servicio realice unos pasos preparatorios antes de que su casa se venda en una venta de ejecución hipotecaria. También es importante si su vivienda se vende por un monto menor al adeudado en su préstamo de dinero que no incluye compras. La diferencia se conoce como una deficiencia en la forma de una sentencia dineraria por la que usted puede ser personalmente responsable.

Qué pasa con el producto de la venta

Los ingresos de la mayoría de las ventas de ejecuciones hipotecarias no cubren el importe principal impagado del préstamo hipotecario. Si el producto de la venta supera la deuda de su préstamo hipotecario (incluidos los gastos de la ejecución), usted recibirá la diferencia (el excedente). Aunque esto es poco frecuente, sobre todo si el valor de la vivienda está en declive, debe supervisar la venta de la ejecución hipotecaria para asegurarse de que se entera, exige y, en última instancia, recibe el producto neto o los fondos excedentes.

La venta real de la ejecución hipotecaria

Este evento tendrá lugar a la hora del día en el lugar anunciado para la venta de ejecución hipotecaria programada o en la fecha de la venta aplazada. Se trata de una venta privada y pública. Esto se denomina "anunciar" la venta (como en una subasta). En una ejecución hipotecaria judicial, el día y el lugar de la venta serán determinados por el tribunal.



Perder su casa a través de la ejecución hipotecaria es una experiencia traumática que suele ocurrir en un momento en el que usted puede estar enfrentando un estrés financiero, físico o psicológico significativo.

Aunque algunos propietarios optan por "alejarse" (abandonar) o destrozarse sus casas ante la ejecución hipotecaria, es importante saber que estas acciones conllevan consecuencias legales potencialmente importantes.

Abandonar la vivienda

Un propietario puede dejar de hacer los pagos de su préstamo hipotecario y abandonar su casa. Este plan no suele tener éxito a largo plazo. Si "abandona" su casa, esencialmente abandona la propiedad y su préstamo hipotecario. Una vez que su préstamo al consumo se haya retrasado 120 días o más, su prestamista o su agente de servicios pueden iniciar el proceso de ejecución hipotecaria y usted no podrá librarse de él.

- Si su préstamo de vivienda es un préstamo de dinero que no incluye compras (por ejemplo, si es un refinanciamiento de préstamo con nuevo capital anticipado o un préstamo de casa vacacional la cual no es su residencia principal) usted no está necesariamente protegido contra responsabilidad futura. Si usted se "aleja" de este tipo de préstamos, puede ser considerado responsable de las pérdidas que el prestamista sufra tras la venta de una ejecución hipotecaria judicial, incluyendo costas judiciales y honorarios de abogados.
- Si compró su vivienda como una especulación (esperando revender la vivienda por un precio más alto) y no ha ocupado el inmueble, el préstamo que obtuvo para comprar el inmueble es un préstamo de dinero que no incluye compras. Si su prestamista o su agente de servicio opta por una venta de una ejecución hipotecaria judicial, usted puede continuar siendo personalmente responsable de cualquier deficiencia en la forma de una sentencia dineraria al momento de la venta de una ejecución hipotecaria.



- Si usted se “aleja” de su vivienda, sigue siendo responsable de cualquier préstamo de dinero que no incluye compras que son préstamos (reclamaciones/gravámenes) secundarios o “subyacentes”. Las ventas de una ejecución hipotecaria no extinguen estas deudas y sus acreedores pueden solicitar sentencias en su contra. En estos casos, un prestamista “subyacente” tenedor de un préstamo de dinero que no incluye compras (un “subyacente agotado”) puede presentar una demanda en los tribunales para obtener una sentencia por sus pérdidas, así como por costas judiciales y honorarios de abogados.
- Las leyes federales controlan los préstamos con seguro federal (FHA), los préstamos con indemnización federal (VA) y los préstamos que se venden a Fannie Mae o Freddie Mac. Los prestamistas de la FHA y la VA que tienen esas hipotecas suelen presentar reclamaciones por la cobertura del seguro o la indemnización. El HUD/FHA o el VA pueden perseguirle por las pérdidas que sufran tras la venta de la ejecución hipotecaria y el pago del producto de su cobertura entregado a su prestamista. Pueden imponerse consecuencias adicionales a los propietarios veteranos.

Las leyes relativas a los propietarios de viviendas "abandonadas" son complicadas y ninguna persona debería "abandonar" la vivienda y el préstamo hipotecario sin buscar el asesoramiento de un abogado familiarizado con las leyes federales y estatales de ejecución hipotecaria.

Una situación común de "abandono" se produce a través de la disolución de una unión o matrimonio. En la mayoría de las familias, ambos cónyuges firman los documentos del préstamo hipotecario de la vivienda. Si la pareja se separa y no se establece un acuerdo de liquidación de bienes debidamente redactado que prevea la financiación de los pagos del préstamo hipotecario, es posible que ninguno de los cónyuges pueda hacer frente individualmente a los pagos del préstamo y que el cónyuge que ya no ocupe la vivienda "se marche", dejando potencialmente al otro la carga financiera.

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.

Destrozar la propiedad

Su casa es una prueba Su valor es la fuente última de reembolso y no debe verse perjudicado por su comportamiento intencionado o no.

El daño deliberado a su casa es una forma de "despilfarro". Si se producen daños graves, puede ser procesado por un delito y puede ser demandado por daños y perjuicios. El incendio provocado (la destrucción deliberada de una vivienda mediante un incendio) es el ejemplo más atroz de despilfarro.

Independientemente de las circunstancias que lleven a un propietario al punto de la ejecución hipotecaria, no existe ninguna justificación para que ese propietario tome represalias contra un prestamista o su agente de servicios dañando la vivienda.

Quiebra

La ejecución hipotecaria no es personal. Los prestamistas simplemente protegen sus intereses. Si usted daña gravemente su vivienda antes de la venta de la ejecución hipotecaria, puede ser considerado responsable y tener una sentencia dineraria en su contra que quedará vigente durante décadas. Declararse en bancarrota generalmente no elimina este tipo de sentencia dineraria. Durante la vigencia de esta sentencia, la indemnización monetaria quedará sujeta a intereses acumulados y el acreedor podrá adoptar una variedad de procedimientos de cobro, incluso embargar una parte de sus salarios.



Aunque su prestamista puede optar por no demandarle por daños físicos (residuos), destrozando su casa es un riesgo poco aconsejable. Incluso si su prestamista decide no presentar una demanda por daños y perjuicios en forma de sentencia monetaria, su prestamista o su agente de servicios pueden notificar al fiscal del distrito y pedir que esa oficina considere un procedimiento penal contra usted. Además, el nuevo propietario, que adquiere su vivienda normalmente "tal cual" en la venta de la ejecución hipotecaria, también puede notificar al fiscal o interponer una demanda civil contra usted por daños intencionados a la vivienda.

La mayoría de los propietarios no dañan intencionadamente la propiedad de seguridad, por ejemplo, arrancando paredes, rompiendo tuberías, haciendo agujeros, quitando las instalaciones de fontanería o eléctricas, o dañando las paredes exteriores y los revestimientos del tejado. Sin embargo, cuando se producen uno o varios de los casos anteriores, es probable que surjan disputas entre el nuevo propietario o, en ausencia de un tercero adjudicatario, el prestamista y su agente de servicios, y el propietario por los daños intencionados causados a la vivienda. Las disputas pueden acarrear importantes consecuencias legales.

Las disputas más comunes son las relativas a los objetos que se han retirado. Los propietarios pueden retirar los bienes personales, pero no lo que se convirtió en un accesorio de la vivienda y, por tanto, constituye un bien inmueble. Los objetos que están enchufados y que pueden desconectarse de los servicios de agua, gas o electricidad sin que sufran daños, suelen ser bienes personales. Las cosas que están atornilladas o conectadas por algo más que una tubería de agua, gas o tomas de corriente suelen incluirse en la definición de bienes inmuebles. Por ejemplo, los frigoríficos, las lavadoras, las secadoras y las cafeteras suelen ser bienes muebles. Las rejillas de escape, las placas de cocina, los sistemas de intercomunicación o de altavoces integrados y los sistemas de alarma de seguridad suelen considerarse bienes inmuebles.

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

La quiebra también puede ser una opción previa o posterior a la ejecución hipotecaria para el propietario. Tiene derecho a presentar una petición de quiebra en virtud de los capítulos aplicables del Código de Quiebras de los Estados Unidos. La quiebra es una opción para los propietarios de viviendas



que están irremediablemente endeudados y cumplen la definición de insolvente según el Código de Quiebras. Si el propietario cumple los requisitos, puede utilizar este método para vender la vivienda bajo supervisión judicial.

La opción de la bancarrota puede ser solicitada antes o después de la venta de la ejecución hipotecaria. Sin embargo, las peticiones de quiebra posteriores a la ejecución hipotecaria presentadas por el propietario pueden limitarse a los activos distintos de la antigua vivienda, especialmente cuando el propietario ya no tiene o no tiene derecho a la posesión legal de la propiedad.

Existen diferentes tipos de quiebras para diferentes situaciones. Los préstamos hipotecarios son deudas garantizadas por bienes inmuebles. Un tribunal de quiebras puede convertir un préstamo hipotecario en determinadas situaciones de hecho total o parcialmente en una deuda no garantizada y, dependiendo de la situación de hecho, puede ser capaz de modificar o reestructurar el préstamo hipotecario.

A pesar de que el pagaré y el instrumento de préstamo hipotecario (escritura de fideicomiso) no pueden ser modificados, alterados o cambiados de otra manera durante cualquier caso de bancarrota, incluso un Capítulo 13, los propietarios de viviendas todavía pueden presentar peticiones en la bancarrota y obtener el beneficio de la suspensión automática. El plan tradicional del Capítulo 13, que ofrece el reembolso de los atrasos anteriores a la petición de un préstamo hipotecario a lo largo de tres a cinco años, puede proporcionar cierto alivio que le permitirá lograr un "nuevo comienzo" muy necesario.

Algunos prestamistas o sus agentes de servicio pueden aceptar voluntariamente modificaciones de los préstamos hipotecarios residenciales en casos de quiebra porque prefieren tener un préstamo en funcionamiento con pagos regulares de la hipoteca en lugar de un préstamo impagado para el que deben reservar.

La bancarrota después de la venta de la ejecución hipotecaria es una práctica común porque puede permitirle descargar ciertas deudas. Si está considerando la posibilidad de declararse en quiebra, consulte con un abogado que conozca la ley federal de quiebras.

Muchos prestamistas no prestarán dinero a los propietarios de viviendas que se hayan declarado en quiebra en los últimos siete años. Otros pueden conceder créditos a los propietarios de viviendas después de cinco años tras la petición de



quiebra, y otros prestamistas tras la exoneración o desestimación de la quiebra suelen imponer a los propietarios de viviendas un tipo de interés considerablemente más alto y aumentar las comisiones del préstamo para obtener un préstamo hipotecario.

Conclusión

Ahora que conoce mejor el procedimiento de ejecución hipotecaria no judicial y el recurso de ejecución hipotecaria judicial (así como las posibles alternativas u opciones que usted, como propietario, puede seguir para evitar la ejecución hipotecaria), debe estar preparado para negociar con su prestamista o su agente de servicios y tomar la iniciativa para proteger su casa de la ejecución hipotecaria.

Si ha sido víctima de una ejecución hipotecaria o de un fraude inmobiliario, o si tiene conocimiento de dicho fraude, presente una queja ante el DRE. Si la persona o empresa no tiene licencia y realiza "actividades con licencia", el DRE presentará y notificará una orden de desistimiento y abstención. Si la persona o empresa tiene licencia y realiza actividades que violan la Ley de Bienes Raíces, la DRE iniciará una investigación y procederá a tomar las medidas disciplinarias correspondientes. Por favor, entre en www.dre.ca.gov.

La siguiente sección incluye una lista de recursos, agencias y organizaciones donde puede encontrar información adicional.

Recuerde, para resolver con éxito su situación de préstamo hipotecario, debe ser proactivo, y eso incluye utilizar todos los recursos disponibles de la mejor manera posible en la medida en que se apliquen a su situación particular.

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
	1-800-CALL-FHA o 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 www.consumer.ftc.gov 1-877-FTC-HELP o 1-877-382-4357
Oficina de Protección Financiera del Consumidor (CFPB)	P.O. Box 4503 Iowa City, Iowa 52244 Telephone (855) 411-2372
	www.consumerfinance.gov
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 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	www.justice.gov (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
	www.benefits.va.gov/homeloans 1-877-827-3702



ORGANISMOS DEL GOBIERNO ESTATAL	
Agencia de Financiamiento de Viviendas de California (<i>California Housing Finance Agency</i>) (CalHFA, por sus siglas en inglés)	500 Capitol Mall, Suite 1400 Sacramento, CA 95814
	http://www.calhfa.ca.gov 1-877-9-CalHFA 1-877-922-5432
Departamento de Protección e Innovación Financiera del Estado de California	https://dfpi.ca.gov 1-866-275-2677 Ask.DFPI@dfpi.ca.gov
Estado de California Departamento de Bienes Raíces	651 Bannon Street, STE 500 Sacramento, CA 95811
	http://www.dre.ca.gov 1-877-373-4542
ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO	
<i>Homeownership Preservation Foundation</i> (Fundación para la Preservación de la Propiedad) (HPF, por sus siglas en inglés)	7645 Lyndale Avenue S. Suite 250 Minneapolis, MN 55423
	http://www.995hope.org 1-888-995-HOPE 1-888-995-4673
LawHelpCA.org	www.lawhelpcalifornia.org



El Departamento de Bienes Raíces publica en su sitio web varias alertas y publicaciones para el consumidor.

Alertas al consumidor como "Advertencias de fraude para los propietarios de viviendas de California" y

"What You Can Do to Protect Yourself from Getting Ripled Off in Real Estate and Home Loan Relief Scams" se pueden encontrar en

www.dre.ca.gov/Consumers/ConsumerAlerts.html.

Las siguientes publicaciones se pueden encontrar en el sitio web del DRE en www.dre.ca.gov/Publications:

- Advertencias sobre el fraude para los propietarios de viviendas de California con problemas financieros
- Guía de autoayuda para la modificación de préstamos
- Prevención del fraude inmobiliario: Cómo protegerse a sí mismo y a su casa

