

PROTEGER SU HOGAR CONTRA “FORECLOSURE” (UNA EJECUCION HIPOTECARIA)

Un “foreclosure” (“una ejecución hipotecaria”) es el proceso en por medio de la compañía hipotecaria quita el derecho de una persona a ser dueño de bienes raíces. El proceso puede empezar si falta uno o más pagos de la hipoteca.

¿Cuánto tiempo dura el proceso de la ejecución hipotecaria?

Si su pago tarda 31 días, y a veces aun más temprano, su hipoteca normalmente puede empezar a preparar el proceso de ejecución hipotecaria. El periodo del tiempo entre uno o más pagos perdidos y la venta de su casa por medio de la ejecución hipotecaria toma aproximadamente 6 meses. El tiempo puede ser más corto o largo, dependiendo en su compañía hipotecaria.

¿Cuánto tiempo dura el proceso de una ejecución hipotecaria?

Si el pago tardara 31 días, y a veces más temprano, la compañía hipotecaria usualmente pueda comenzar a preparar el proceso de ejecución hipotecaria. Normalmente el periodo de tiempo entre uno o más pagos perdidos y la venta de su casa por la ejecución hipotecaria dura 6 meses. Este periodo puede ser más corto o largo, dependiendo en la compañía hipotecaria.

¿Tiene que ir a la corte mi compañía hipotecaria para ejecutar la hipoteca y vender mi casa?

Normalmente no. Si Usted ha firmado un documento se llama *un escritura de fideicomiso* (“deed of trust”), una persona o compañía que se llama el “Tutor” (“Trustee”) puede vender su

casa en una venta “injudicial” como parte de la ejecución hipotecaria. Si Usted quiere saber si su compañía hipotecaria tiene que ir a la corte o no para ejecutar la hipoteca, contacte a un abogado.

¿Como voy a saber si mi casa está en una ejecución hipotecaria y se la ha asignado vender?

Si ha comenzado la ejecución hipotecaria, Usted recibiría un aviso que se llama “Aviso de Venta de Fideicomisario” (“Notice of Trustee’s Sale”) que asigna una fecha para la venta hipoteca de su casa. Si una compañía hipotecaria quiere ir a la corte para ejecutar la hipoteca y vender su casa, Usted recibiría papeles oficiales de la corte.

¿Si no puedo pagar la hipoteca o si estoy retrasado en mis pagos, como puedo parar la ejecución hipotecaria?

Su capacidad de parar una ejecución hipotecaria dependería en: cuantos pagos le falta, si Usted tiene empleo, su ingresos, gastos y en la compañía hipotecaria que Usted tiene.

Aquí hay unos pasos que puede tomar:

1. **¡No salga de su casa!** Para calificar para ayuda, normalmente se requiere que viva en su casa.
2. Lo más pronto que acta para prevenir una ejecución hipotecaria, lo mejor. No esperes hasta que le faltan pagos de su préstamo para resolver el problema. Sea honesto consigo mismo. Si cree que será posible que no pudiera pagar el préstamo, el momento de actuar es AHORA! Si ya está retrasado en su préstamo, el momento actuar es AHORA! Si ya está

retrasado en su préstamo, no se importa si la casa está programada para la ejecución hipotecaria. Debe actuar YA!

3. Abra todo el correo de su compañía hipotecaria o el fideicomiso. El tirar este correo es una equivocación grande.

4. Aprende todas sus opciones.

¿Si yo recibo un Aviso de Venta de fideicomiso (“Notice of Trustee’s Sale”), que debo hacer?

Bajo una nueva ley del estado, si Usted recibe un “Aviso de Venta de Fideicomisario” se requiere que Usted recibe dos otras formas además. El título del primer formulario es “NOTICIA: USTED ESTÁ EN PELIGRO DE PERDER SU CASA SI NO TOME ACCIÓN INMEDIATAMENTE” y está firmado por el Fideicomisario. El segundo formulario es una Solicitud de Modificación. Bajo de esta nueva ley, si quiere tratar de obtener una modificación de su préstamo, tiene que llenar la Solicitud de Modificación con cualquier otra información y otros documentos, y mandarlo todo a la dirección postal indicado en la solicitud, para que su compañía hipotecaria lo reciba dentro de 30 días de la fecha en que el Fideicomisario firmó el primer formulario (“la noticia”). También, si la dirección postal en la Solicitud de Modificación no pertenezca a su prestamista, mandé una copia de la Solicitud de Modificación y cualquier otros documentos o información a su prestamista. (Si se le pasa el plazo de 30 días, no hay garantía de que su compañía hipotecaria tendrá en cuenta su solicitud de modificación de préstamo, pero de todos modos mande la modificación.)

Además que mandar la Solicitud de Modificación con cualquier otro documentos o información que se requieren, Usted puede tratar de modificar su préstamo según el plan del gobierno federal “Home Affordable

Modification Program” (HAMP). (Fíjese: no es necesario que esté retrasado en su préstamo para calificar para una modificación de HAMP y puede solicitar aun si pierde la fecha límite de 30 días para entregar su formulario de Solicitud de Modificación.)

Sin embargo, antes de que mande la Solicitud de Modificación o solicitar una modificación de HAMP, quizás quiera tratar de contactar un consejero de vivienda aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E. U.U., (“HUD”) o a un abogado licenciado en Oregon. Vea la última página de este folleto para información de contacto sobre los recursos. Si no puede recibir ayuda de un consejero o abogado, debe contactar su compañía hipotecaria.

¿Si no puedo obtener ayuda de un consejero de vivienda aprobado por HUD o a un abogado licenciado en Oregon, debo contactar mi compañía hipotecaria por mí mismo?

Sí, pero haga todo por correo o fax, no por teléfono. Si comunica con la compañía hipotecaria por teléfono, resultarías en unas cosas malas:

Es posible que hable con una persona que tratará de quitar su casa, no protegerla. Aunque se suene raro, su compañía hipotecaria puede ganar más dinero por la ejecución hipotecaria que en ayudarle o en proteger la casa.

Muchas veces, quizás la persona le diga mentiras, le haga promesas falsas, o darle información mala. Si habla con diferentes personas en la compañía, le puede decir cosas

diferentes que le cause a Usted a no saber quién debe creer.

Si habla con la compañía hipotecaria por teléfono, tome notas, y escribir la fecha, la hora, el nombre de la persona con quien habla, y lo que fue dicho.

¿Cuáles son mis opciones para parar una ejecución hipotecaria?

Solicitar una modificación del préstamo o tratar de refinanciar.

Hay unas maneras diferentes de modificar su préstamo:

Home Affordable Modification Program (HAMP) Este programa federal permite a los dueños de casas a reducir los pagos mensuales de su préstamo. Si su “loan servicer” (la compañía que administra su préstamo) participa en HAMP, Usted pueda ser capaz de obtener una modificación según el programa. Su “loan servicer” es la compañía que comunica con Usted y recoge pagos por la compañía hipotecaria la que en realidad es el dueño de su préstamo. Para descubrir si su “servicer” participe en HAMP, contacte su compañía o visite la página web http://makinghomeaffordable.gov/contact_servicer.html.

Programa de Modificación de Segundo “Lien” (2MP) Este programa federal permite dueños de casas a reducir o eliminar pagos en la segunda hipoteca. Para más información sobre 2MP, visite <http://www.Financialstability.gov>

No-HAMP modificación ofrecido por su compañía hipotecaria Si su compañía no participe en HAMP, Usted no califica por HAMP. Sin embargo, quizás su “servicer” tenga otros programas para modificar su préstamo.

Importante: Según la ley del estado de Oregon, si Usted ha recibido un aviso que su casa está programada a vender, Usted tiene el derecho de pedir una reunión con la compañía hipotecaria para ver si se puede modificar su préstamo.

Una advertencia sobre el modificar de los préstamos: Muchas veces, una “servicer” ofrezca una modificación que no sigue las reglas del programa de HAMP o que es mas caro que lo debiera. Quizás decida obtener información desde un consejero de vivienda aprobado por HUD o hablar con un abogado (vea la página final) antes de que firme.

¡Haga lo que haga, no pague a ninguna persona para ayudarle en modificar su préstamo! ¡Los consejeros de vivienda aprobados por HUD son gratuitos! ¡Ten cuidado de estafas de rescate de ejecución hipotecaria! Si alguien a parte de su compañía hipotecaria ofrezca a proteger su casa, no pague ni firme nada! Hable con un consejero de vivienda aprobado por HUD o un abogado licenciado en Oregon primero!

El Programa de Casas Asequible “Home Affordable Refinance Program” (HARP) Si las compañías Fannie Mae o Freddie Mac es dueña de su préstamo, quizás pueda refinanciar su casa. Para descubrir si Frannie Mae o Freddie Mac es dueña de su préstamo y si Usted sea elegible para HARP, visite <http://makinghomeaffordable.gov> o contacta un consejero de vivienda aprobado por HUD.

El Refinanciar fuera del programa de HARP Los bancos locales y las uniones del crédito normalmente son los lugares mejores para refinanciar su casa. Bancos nacionales, compañías hipotecarias que no son bancos, y los corredores de hipoteca normalmente son los peores.

Hipoteca al Revés Una hipoteca al revés puede estar disponible si Usted tuviera 62 años o más y su casa vale bastante más que debía para ella. Usted no hace pagos en la hipoteca al revés, pero tiene que seguir pagando los gastos como los impuestos y la seguridad. Para más información, busque a un consejero de la conversión hipotecaria (Home Equity Conversion Mortgage Counselor) por llamar (800) 569-4287 o por visitar <http://www.hud.gov>.

Entregar una petición de la bancarrota (la quiebra)

Una bancarrota le puede dar la oportunidad a mantener su hogar mientras repagar los pagos que perdidos durante un periodo de 3 a 5 años.

Vende su casa en una “short sale” o por una “escritura en vez de ejecución hipotecaria” (“deed in lieu of foreclosure”)

Una “venta corta” (“short sale”) es la venta de una casa para menos lo que debe en ella. La compañía hipotecaria tiene que aprobar de la venta. Con una escritura en vez de ejecución hipotecaria, se transfiere su casa a la compañía hipotecaria por una rebaja o eliminación del resto de su préstamo. Hable con un abogado o profesional de los impuestos sobre los peligros de la venta corta y la escritura en vez de ejecución.

Recursos que se puede llamar para ayuda:

Un Consejero de Vivienda Aprobado por HUD:
(800) 569-4287; <http://www.hud.gov>.

Asistencia Legal Civil:

- Servicios Legales de Oregon: La Oficina del Condado de Multnomah: (503) 224-4086; línea gratuita: (888-610-8764); <http://www.lawhelp.org> (haga clic en Oregon; entonces “Find Legal Aid Offices”; entonces “En español”; entonces “Oficinas de Servicios Legales; y luego el condado en que Usted vive).
- Estado de Oregon, Servicio de Referidos Legales de la Asociación de Abogados: 503- 684-3763; línea gratuita en Oregon: 800-452-7636; <http://www.osbar.org> (haz clic en “Lawyer Referral Service”).

Las agencias federal y del estado:

- Office of the Comptroller of the Currency: línea gratuita: (800) 613-6743; <http://www.helpwithmybank.gov/> (haz clic en “En Espanol” (PDF)).
- Office of Thrift Supervision: línea gratuita: (800) 842-6929;
 - <http://www.ots.treas.gov/?p=ConsumerComplaintsInquiries>.
- Oregon Department of Consumer & Business Services Division of Finance and Corporate Securities: 503-378-4140, 503-378-4387; toll free within Oregon only: (866) 814-9710; <http://dcbs.oregon.gov> (haz clic en “En español”; entonces “Contact Us”).

**LEGAL AID SERVICES OF OREGON
(SERVICIOS LEGALES DE OREGON)**
921 SW Washington, Suite 500
Portland, OR 97205
www.oregonlawhelp.org
1-888-610-8764 or 503-224-4086