

Cómo evitar perder la casa

Sus derechos y responsabilidades para evitar un juicio hipotecario.



DEPARTMENT OF
CONSUMER
& BUSINESS
SERVICES

Division of Finance and
Corporate Securities

División de Regulación Financiera de Oregon

Protegiendo el acceso a productos y servicios equitativos para los residentes de Oregon, por medio de educación, regulación y asistencia al consumidor.

La información en este folleto no es en remplazo de las leyes y normativas. El contenido tiene la sola intención de proveer con información para prevenir juicios hipotecarios y no constituye consejo legal o profesional. Tenga en cuenta que las leyes y normativas que aplican a la información en este folleto, están sujetas a cambios. Consulte con un abogado para discutir circunstancias particulares a su caso.

Contenido

Revise los documentos de su préstamo	2
Haga su presupuesto	3
Asegúrese de pagar los impuestos de su casa	4
Evite gravámenes innecesarios sobre su casa	4
Normativas para ayudarle a evitar la pérdida de su casa.....	5
Que requieren las normas de los administradores hipotecarios	6
Acerca de sus estados de cuenta.....	6
Si su tasa de interés es variable	6
Sus cuotas mensuales e información de su saldo	6
Si su préstamo es transferido o vendido a otra compañía.....	7
Si encuentra errores en su estado de cuenta o necesita información adicional	7
Si se atrasa en enviar sus cuotas mensuales	8
Multas y recargos por pagos retrasados	9
Seguro forzoso contra riesgos.....	9
Si tiene dificultades en enviar sus pagos	10
Opciones que podría tener disponible para evitar la pérdida de la casa	10
Tolerancia o indulgencia especial	10
Modificación de su préstamo	11
Reclamo parcial	11
Venta previa a la ejecución hipotecaria	12
Renuncia voluntaria a la escritura de la propiedad.....	12
Proceso de la ejecución hipotecaria en Oregon	13
Acerca de la audiencia de facilitación	14
Posibles consecuencias tributarias	15
Programa "Making Home Affordable"	15
Otras opciones a considerarse	16
Fraudes relacionados con juicios hipotecarios ¡Tenga cuidado!	16
Ejemplos de cómo operan los estafadores:	18
Recursos.....	20
Que hacer:	23
Que NO hacer:	24

Usted puede evitar la ejecución hipotecaria

Para muchos ser dueño de casa es una de las metas más buscadas, pero el evitar perderla por medio de una ejecución hipotecaria debe ser tan importante como conseguirla. Muchos dueños de casa confrontan dificultades financieras en alguna etapa de su vida, pero si no se tiene cuidado, esas dificultades pueden resultar en la pérdida de la casa. La compañía hipotecaria con la que usted tiene un acuerdo por medio de un contrato, tiene el derecho legal de quitarle la casa si usted no cumple con los pagos mensuales u otra cláusula dentro del contrato hipotecario. Este proceso legal es conocido como ejecución hipotecaria o "foreclosure", en inglés. En los Estados Unidos este procedimiento legal culmina con el embargo permanente de la propiedad o inmueble, en el que el o los acreedores toman posesión de ella, ya sea para venderla o transferirla a la compañía hipotecaria con el objeto de satisfacer la deuda que se contrajo al prestarse el dinero para comprar la casa.

La ejecución hipotecaria no solo hará que pierda su casa, sino que también afectará negativamente su historia de crédito, lo que hará más difícil comprar otra casa, u obtener otro tipo de préstamo en un futuro inmediato.

Pero usted puede evitar la ejecución hipotecaria. Hay varios pasos que puede seguir después de firmar sus documentos al cerrar su préstamo y estar mejor preparado si más tarde tiene dificultades con sus finanzas. A continuación ofrecemos algunas sugerencias.

Revise los documentos de su préstamo

Una vez que haya tomado posesión de su casa y lo antes posible, revise detalladamente sus documentos para informarse acerca de donde debe enviar sus pagos de la hipoteca, cómo sus pagos serán acreditados, y qué recursos tendrá en caso de que no pueda hacer sus pagos a tiempo.

Por ejemplo, el pagaré o "Promissory Note" en inglés, incluye información acerca de donde y cuándo sus pagos mensuales deben ser recibidos por la compañía, para que estos puedan procesarse y acreditarse a tiempo. También incluye información detallada

acerca de los términos y condiciones del préstamo. Es común que los préstamos hipotecarios sean transferidos, asignados, o vendidos a otra institución, pero la ley requiere que cualquier cambio en relación a la administración de su préstamo, le sean comunicadas por escrito y con la debida anticipación. La mayoría de la documentación está en inglés y probablemente necesite la ayuda de una persona bilingüe o de un consejero legal que entienda los términos y condiciones de su préstamo hipotecario. En la página tres del desglose inicial de su préstamo hipotecario, conocido como Estimación de Préstamo, indica si la administración de su préstamo será transferido a otra institución financiera, o si se mantendrá con la institución financiera a la que usted solicitó su préstamo.

Haga su presupuesto

Después de unos cuantos meses de haberse establecido en su casa, evalúe una vez mas sus ingresos y gastos, y de ser necesario, establezca un nuevo presupuesto. Determine a dónde va su dinero y que gastos relacionados con su casa deberán tener prioridad, especialmente si necesita hacer reparaciones que necesitan atención inmediata. Haga que toda la familia participe en el plan para decidir que gastos se pueden reducir o eliminar. También establezca lo antes posible un fondo de emergencia que cubra sus gastos mensuales por un tiempo razonable. Una forma de hacerlo es utilizando el reembolso de los impuestos del contribuyente. Si empieza a perder el control de sus finanzas, considere utilizar la guía de una consejería aprobada por el gobierno. Estas organizaciones usualmente no cobran por sus servicios, o cobran cantidades pequeñas que justifican el servicio. Estos consejeros están entrenados y certificados para asistirle y guiarle. La ley de Oregon y otras leyes federales prohíben el cobro de cargos por adelantado. En la sección de recursos de este folleto usted encontrará información de cómo localizar la organización sin fines de lucro más cercana a usted.

Asegúrese de pagar los impuestos de su casa

Si no paga los impuestos de su propiedad, usted corre el riesgo de que su casa esté sujeta a una ejecución hipotecaria por parte del condado donde está localizada. El proceso se inicia después de tres años consecutivos de impuestos sin pagar. Usted puede solicitar que se le de un período de gracia adicional, siempre y cuando cumpla con ciertos requisitos.

Los impuestos de bienes raíces en Oregon deben pagarse el 15 de noviembre de cada año, pero se permite que se los paguen hasta en tres plazos que son; el 15 de noviembre, 15 de febrero y 15 de mayo. Si se atrasa con los impuestos de su casa, la notificación del condado incluirá la fecha en que su casa estaría sujeta a un juicio hipotecario.

Verifique quien es responsable de hacer los pagos de los impuestos y seguros de su casa. Usualmente esta información va incluida en los desgloses que se le han provisto cuando presentó su solicitud de préstamo hipotecario. Es también posible que el acreedor exija que se establezca una cuenta de depósito en custodia o garantía (escrow account, en inglés).

Si es una persona discapacitada, o de la tercera edad y de ingresos limitados, usted podría tener acceso a ciertas opciones de ayuda con los impuestos de propiedad. Uno de ellos consiste en un préstamo del estado de Oregon para ayudarle con el pago de sus impuestos, siempre y cuando ocupe la casa como su residencia principal y los ingresos de su familia estén dentro de los límites para este tipo de programas de asistencia. Siendo éste un préstamo, se lo debe pagar con intereses cuando los dueños de casa dejan de ocuparla permanentemente. Puede obtener más información en la oficina del condado donde su casa está situada, o en el Departamento de Renta Interna de Oregon, "Oregon Department of Revenue", en inglés. Vea la página 20 en la sección de recursos.

Evite gravámenes innecesarios sobre su casa

Los gravámenes registrados contra su casa son de su responsabilidad. Si decide vender su casa, quien la compra exigirá que la casa esté libre de gravámenes.

Generalmente existen dos tipos de gravámenes; voluntarios e involuntarios. Un ejemplo de gravamen voluntario es aquel que su acreedor o compañía

hipotecaria tiene sobre su casa para garantizar el pago del préstamo que obtuvo para comprarla. También podría ser cualquier préstamo secundario que usted obtiene cuando utiliza su casa como garantía de pago.

Un ejemplo de gravamen involuntario sería aquel que impone el Servicio de Impuestos Internos (IRS, por sus siglas en inglés), si usted no paga sus impuestos anuales del contribuyente. Otro ejemplo sería aquel que los contratistas y subcontratistas de la construcción podrían registrar en el condado, si éstos no reciben el pago correspondiente por el trabajo realizado en su propiedad. También pueden hacerlo quienes proveyeron con los materiales de construcción, si no se les paga por dichos materiales. Quien tenga la opción de registrar un gravamen contra su propiedad, debe antes proveerle a usted con un desglose que indica esa posibilidad. Este tipo de gravamen está regido por leyes específicas y es conocido comúnmente como gravamen de mecánico, o “mechanic’s lien”, en inglés. Otro ejemplo de gravamen involuntario es aquel que se impone en una propiedad como resultado de un litigio donde la responsabilidad financiera fue adjudicada en contra del dueño de casa.

Normativas para ayudarle a evitar la pérdida de su casa

Los administradores hipotecarios, o “servicers” en inglés, quienes son responsables de recibir y administrar los pagos de los préstamos hipotecarios, deben cumplir con normativas que han sido establecidas para ayudar a los dueños de casa a evitar la pérdida de la casa como resultado de un juicio hipotecario. También incluyen otros requisitos que tienen la finalidad de evitar errores en la colección de las cuotas mensuales. Estas normativas no tienen efecto en las líneas de crédito, hipotecas revertidas, préstamos para construcción, terrenos y lotes, o propiedades con superficies de terreno grandes.

Las normativas han sido promulgadas con el propósito de evitar los problemas que hubo en el pasado, pero sólo serán de ayuda si usted entiende como éstas pueden ayudarle a preservar sus derechos, sin olvidar que también tenemos responsabilidades como dueños de casa.

Que requieren las normas de los administradores hipotecarios

Acerca de sus estados de cuenta

A no ser que la tasa de interés de su préstamo hipotecario sea fija y tenga que enviar sus pagos utilizando cupones que se le han provisto, el administrador hipotecario deberá enviarle por correo estados de cuenta cada mes y deben incluir como mínimo lo siguiente:

- Información acerca de los pagos que hizo y los pagos pendientes
- Costos o cargos relacionados con éstos
- Cómo se acreditaron sus pagos, si por ejemplo envió cantidades adicionales con el propósito de reducir el saldo de su hipoteca.

El estado de cuenta también debe incluir información acerca de cómo contactarse con los diferentes departamentos de la compañía para diferentes propósitos, además de una lista de consejerías de vivienda en su área aprobadas por el gobierno.

Si su tasa de interés es variable

Si su tasa de interés es variable (ARM, por sus siglas en inglés) y el interés está programado para un cambio que afecte la cantidad que deberá pagar, usted recibirá una notificación entre 60 y 120 días, antes de que ese cambio afecte su nuevo pago mensual, de tal manera que usted esté preparado para poder confrontar posibles cambios en sus pagos mensuales.

Sus cuotas mensuales e información de su saldo

Los administradores hipotecarios deben acreditar sus pagos en cuanto sean recibidos. Su administrador hipotecario no podrá rechazar su cuota mensual, si por ejemplo usted no incluye en sus pagos cargos o multas por pagos retrasados, o por falta de fondos para cubrir su prima de seguro contra riesgos. Si no envía el monto total de un pago mensual y el contrato de su préstamo permite pagos parciales, puede que la cantidad que envió sea depositada en una cuenta especial, hasta que con el o los pagos subsiguientes se pueda completar un pago mensual y así acreditarse a su cuenta. Esto no significa que la compañía no le pueda cobrar multas por enviar pagos incompletos.

Las normas también requieren que los administradores le provean con el saldo de su cuenta dentro de siete días hábiles, a partir de su solicitud por escrito.

Si su préstamo es transferido o vendido a otra compañía

Como mencionamos anteriormente, después de haber presentado su solicitud para un préstamo hipotecario, su Estimación de Préstamo indica si la administración del mismo será transferida a otra institución.

Si su préstamo es transferido, las normativas que rigen los préstamos hipotecarios, también requieren que se le notifique con anticipación acerca de la transferencia de los servicios administrativos y donde debe enviar sus pagos en el futuro. Los términos y condiciones de su préstamo no cambiarán como resultado de estas transferencias. La compañía que transfiere su préstamo le enviará una notificación por lo menos 15 días antes de la transferencia. La nueva compañía asignada con la responsabilidad de administrar su préstamo, le enviará otra notificación 15 días después. No se le podrá imponer una multa dentro de los 60 días posteriores a la transferencia, si por error usted envió sus pagos a la compañía anterior dentro de esos 60 días.

Si encuentra errores en su estado de cuenta o necesita información adicional

Si identifica errores en su estado de cuenta o necesita información relacionada con la administración de su préstamo, usted puede enviar por escrito, preferiblemente por correo certificado, una petición para corregir el error o para pedir información. El administrador hipotecario le notificará haber recibido su petición dentro de cinco días hábiles, sin contar los fines de semana y días feriados. Los administradores tienen 30 días para resolver el problema o confirmar que su estado de cuenta es correcto. De ser necesario, el administrador puede pedir 15 días adicionales para enviarle el resultado de la investigación. La ley no permite que se le cobre para que su petición sea procesada. **No deje de enviar sus cuotas mensuales mientras se procesa su petición.**

Al enviar su petición, asegúrese de ser claro y conciso. Su petición debe estar relacionada solamente con la administración de su hipoteca y no con otros factores, tales como los términos del préstamo, cláusulas u otras razones no relacionadas con la administración de su préstamo. Asegúrese de enviar su correspondencia a la dirección que se indica para ese propósito en el estado de su cuenta u otro documento similar.

La Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés), tiene disponible ejemplos de cartas que usted puede utilizar como guía para solicitar la corrección de errores o para pedir información relacionada con la administración de su préstamo. En la página 21 de la sección de recursos, hemos incluido los enlaces para estos dos modelos de cartas que usted puede utilizar como guía. Estos ejemplos están disponibles solamente en inglés.

Si se atrasa en enviar sus cuotas mensuales

Si no pudo enviar sus pagos mensuales a tiempo o antes de la expiración del periodo de gracia, es muy probable que los administradores hipotecarios se contacten con usted, usualmente por teléfono. Si no envía su pago dentro de 45 días después de la fecha límite de pago, el administrador le enviará una notificación por escrito. Es también posible que se le pregunte la razón por la que usted no envió su pago. Los administradores hipotecarios no pueden violar las leyes federales de cobranza de deudas que no permiten que se cometan abusos al cobrar cualquier deuda. Más información acerca de sus derechos en relación a la cobranza de deudas, podrá encontrarla en el sitio web que ofrecemos en la página 21 de la sección de recursos.

Si sabe que no podrá enviar sus pagos mensuales, contáctese cuanto antes con el personal asignado para discutir acerca de las opciones que podrían estar disponibles para usted. La información de contacto está incluida en sus cupones de pago o en sus estados de cuenta.

Multas y recargos por pagos retrasados

Oregon no permite recargos o multas por los pagos que lleguen al administrador hipotecario dentro de los 15 días después de la fecha de pago acordado en su contrato hipotecario (período de gracia). Si se excede de éste período, el recargo no puede exceder más del cinco por ciento basado en el capital e interés de cada pago mensual.

Seguro forzoso contra riesgos

(Force-placed insurance)

Este tipo de seguro es impuesto por el administrador hipotecario. Si éste considera que su prima de seguro contra riesgos ha expirado o no es válida, es muy probable que el administrador obtenga una nueva póliza de seguro a su nombre para proteger los intereses del dueño del préstamo. Estas pólizas son usualmente más caras y con cobertura limitada. Los administradores hipotecarios no están obligados por ley a comprar este tipo de seguro para proteger la casa contra riesgos. Revise su contrato hipotecario para ver que opciones y derechos tiene el administrador de comprar una cobertura de seguro a su nombre.

Por lo menos 45 días antes de que se le imponga y cobre por un seguro forzoso, usted deberá recibir una notificación por correo pidiéndole que envíe un comprobante de una póliza de seguros activa y suficiente para proteger la casa contra riesgos. Usted recibirá dos recordatorios subsiguientes.

Con el fin de evitar una duplicación innecesaria de cobertura y una vez que usted demuestre que tiene una prima de seguros contra riesgos activa, el administrador deberá cancelar inmediatamente el seguro que le ha impuesto.

Si los seguros requeridos están incluidos en sus pagos mensuales y existe un saldo positivo en la cuenta de custodia o garantía (también conocida como plica), el administrador debe primero utilizar esos fondos antes de comprar una nueva prima.

Oregon permite que los impuestos de propiedad o seguros impagos sean adicionados al saldo restante en su hipoteca, con la misma tasa de interés de su préstamo hipotecario.

Si tiene dificultades en enviar sus pagos

Si por alguna razón fuera de su control le pone en riesgo de no poder enviar sus pagos a tiempo, o se retrasó con los pagos de su hipoteca, aún podría salvar su casa y reducir el impacto negativo en su crédito si toma los pasos necesarios cuanto antes. El error más común que la gente comete es ignorar o no afrontar el problema lo antes posible.

Comuníquese cuanto antes con su compañía hipotecaria y procure llegar a un acuerdo. Tome debida nota de sus conversaciones con el o los representantes con quienes trata de negociar una solución. Si le aceptan ponerle en un plan, temporal o permanente, cumpla con ese acuerdo. Es particularmente importante que usted tenga todos sus documentos relacionados con su hipoteca en orden y a la mano.

Las leyes relacionadas con ejecuciones hipotecarias en Oregon tienen requerimientos específicos y pasos que deben seguir las compañías hipotecarias, antes de poder ejecutar la hipoteca y vender la casa para recuperar el dinero prestado. Ese período de tiempo podría dar a los dueños de casa la oportunidad de ver cómo retenerla o de negociar otra salida menos dañina que un embargo. A continuación damos ejemplos de algunas de las opciones que usted podría tener disponible y que dependen de las cláusulas de su contrato hipotecario.

Opciones que podría tener disponible para evitar la pérdida de la casa

Es importante tener en cuenta que cualquiera de las opciones disponibles de cada préstamo para evitar el juicio hipotecario pueden ser diferentes, puesto que son los “dueños” del préstamo – también conocidos como inversionistas – quienes condicionan la disponibilidad de estos programas de asistencia, y son solo ellos quienes pueden aceptar o negar la aprobación de una solicitud de ayuda para los dueños de casa. Aquí damos una breve información acerca de algunas de las opciones:

Tolerancia o indulgencia especial

(Forbearance plan)

Dependiendo de su situación financiera y las circunstancias que le hacen dificultoso el hacer sus pagos mensuales, usted podría solicitar un período de

tiempo suficiente para recuperarse financieramente si por ejemplo, está esperando una cantidad de dinero que le ayude a cubrir sus pagos atrasados y otros cargos. Usted tendrá que proveer la información necesaria para verificar la procedencia del dinero. Es muy probable que sus pagos mensuales resulten más altos, una vez que el tiempo de gracia expire.

Modificación de su préstamo

(Loan Modification)

Con esta opción usted podría solicitar cambios en algunos de los términos de su préstamo original, ya sea extendiendo el tiempo para recalcular los pagos de su hipoteca, reducción en la tasa de interés, o condonación parcial del monto adeudado. El objetivo principal de este tipo de acuerdo es que los pagos mensuales se calculen basados en los ingresos familiares, de tal manera que no pongan en riesgo la economía familiar, pero a la vez que exista una expectativa realista de que se continúe con el repago ininterrumpido de la hipoteca. Es común que se tenga que pasar por un "período de prueba" (trial period, en inglés), esto con el propósito de verificar si usted estaría en condiciones de pagar su hipoteca. Si logra pasar esa prueba satisfactoriamente, lo más probable es que le acepten un plan permanente de modificación de su préstamo. Asegúrese de entender los cambios antes de aceptar y firmar el ofrecimiento del administrador hipotecario.

Reclamo parcial

(Partial Claim)

Si aportó con menos del 20 por ciento como pago inicial para comprar su casa, es muy probable que esté pagando por un seguro hipotecario. La compañía aseguradora que provee este tipo de seguro, podría darle un préstamo temporal para ponerse al día con sus pagos atrasados. Debe tomar en cuenta que no todas las aseguradoras consideran este servicio, pero vale la pena preguntar por el. Recuerde que el seguro hipotecario tiene la intención de proteger los intereses del acreedor y no a usted o su propiedad, por lo tanto no confunda éste tipo de seguro con el seguro de riesgos.

Venta previa a la ejecución hipotecaria

(Pre-foreclosure o short sale)

Si usted debe más de lo que vale su casa y no logró llegar a otro acuerdo para evitar la ejecución hipotecaria, usted podría, con el previo consentimiento del administrador hipotecario, intentar vender la casa antes de la ejecución de la hipoteca. Esta transacción se conoce en inglés como “short sale”. Esta opción, que usualmente incluye condiciones en cuanto a la cantidad y otros factores para poner la casa a la venta, le permitiría tener el tiempo necesario para vender su casa por un monto inferior al saldo de su hipoteca. Asegúrese de que la cantidad que la compañía hipotecaria acepta como saldo total de la deuda sea final y que usted no será responsable de cualquier saldo impago.

Tome nota: La ley de Oregon requiere que cualquier individuo o compañía que ofrece negociar en su representación con su compañía hipotecaria para evitar una ejecución, deben tener licencia o registro con el estado de Oregon, ya sean estos agentes de préstamos hipotecarios, o proveedores de servicios de administración de deudas. Los agentes de bienes raíces están exentos de ciertos requerimientos para asistirle en una transacción de venta previa a la ejecución, pero aún deben regirse por las restricciones que impone la ley. Usted puede averiguar acerca de licencias y registros en la información que proveemos en la página 22 de la sección de recursos de este folleto. Exija una copia del contrato por los servicios que le ofrecen y léalo completamente antes de firmarlo, y aun más importante, **nunca pague por adelantado y en efectivo.**

Renuncia voluntaria a la escritura de la propiedad

(Deed-in-lieu of foreclosure)

Una vez que haya eliminado todas las opciones mencionadas anteriormente, esta opción le permitiría devolver voluntariamente la casa al administrador hipotecario y de esa manera disminuir el impacto negativo en su puntaje de crédito. Excepto por los préstamos asegurados por la Administración Federal de Vivienda, (FHA por sus siglas en inglés), lo más probable es que el administrador hipotecario exija que antes de “devolver” la casa y las llaves, usted haya intentado las opciones que mencionamos anteriormente.

Hay algunas instituciones que ofrecen una pequeña cantidad de dinero a cambio de las llaves de la casa. Esta oferta es conocida en inglés como “cash for keys”. Una de las condiciones podría ser que deje la casa en condiciones habitables.

Recuerde que cualquiera de las posibles soluciones arriba mencionadas, pueden afectar negativamente su puntaje de crédito.

Proceso de la ejecución hipotecaria en Oregon

En Oregon el proceso de una ejecución hipotecaria puede ser judicial (por medio de la corte del distrito), o no-judicial (ejecutado por el fiduciario – “trustee”, en inglés). El administrador hipotecario, dependiendo del contrato firmado, tiene la opción de escoger cual proceso seguir cuando determina que el prestatario no cumplió con los pagos mensuales, o cualquier otro acuerdo establecido en el contrato. Líneas abajo damos algunos detalles de ambos procesos. Contáctese lo más pronto posible con una consejería aprobada por el gobierno o con un abogado.

Antes de iniciar el proceso por la vía **judicial**, el administrador hipotecario le enviará una notificación formal de que sus pagos están retrasados. Es importante que abra y lea sin demora la correspondencia, porque usted podría tener la oportunidad legal bajo la Ley de Cobranza Imparcial de Deudas (FDCPA, por sus siglas en inglés), de solicitar más información acerca de su deuda o exigir clarificación acerca del acreedor original del préstamo. El período de tiempo para responder por escrito a esta notificación es de 30 días. Como mencionamos antes, el proceso judicial se inicia y concluye por medio de la corte judicial del distrito donde la casa está localizada. Si sus recursos lo permiten, contáctese con un abogado cuanto antes, de lo contrario pida ayuda a una consejería aprobada por el gobierno.

Otra de las características de la ejecución hipotecaria judicial en Oregon, es que la persona o personas que perdieron la casa por medio de este proceso, pueden recuperarla dentro de 180 días, después de que la casa haya sido puesta en subasta por el Sheriff del condado. Este período de tiempo se conoce en inglés como “redemption period.”

En un proceso de ejecución hipotecaria **no-judicial**, es el fiduciario quien inicia el proceso de la ejecución hipotecaria, una vez que recibe las instrucciones del administrador hipotecario. Este proceso se inicia y concluye fuera de la corte del distrito y es el fiduciario quien pone la casa en una subasta pública buscando al mejor postor, o de lo contrario, transferirla a la institución financiera. Este tipo de ejecución no permite la posibilidad de recuperar la casa después de haber sido vendida o transferida.

Acerca de la audiencia de facilitación

Oregon requiere que la mayoría de los administradores hipotecarios ofrezcan a los dueños de casa a presentarse a una audiencia. Esta reunión en persona, cuenta con la presencia de un representante del administrador hipotecario y de una persona imparcial que facilita y coordina la reunión. El objetivo principal de esta reunión es para que usted y el administrador hipotecario traten de llegar a un acuerdo, aplicando una de las opciones disponibles para intentar evitar el juicio hipotecario. Esta reunión se la debe llevar a cabo antes de que se inicie el proceso de la ejecución hipotecaria, ya sea por la vía **judicial** o **no-judicial**. En las páginas anteriores dimos ejemplos de las opciones que se pueden discutir en esa reunión. La audiencia bajo este programa es conocida como audiencia resolutive, o "resolution conference", en inglés.

El dueño de casa también debe cumplir con ciertos requisitos para poder beneficiarse de esta reunión, como por ejemplo tener una reunión previa con un consejero de vivienda aprobado por el gobierno. También es posible que tenga que pagar una cantidad nominal para poder participar en la reunión. Si usted recibe una notificación de la entidad encargada de proveer con este servicio, llame cuanto antes a una de las consejerías aprobadas por el gobierno y dentro del plazo permitido en la notificación. En la página 21 de la sección de recursos usted encontrará la dirección en el internet de la lista de consejerías aprobadas, o también puede llamar al 2-1-1, para pedir información acerca de la agencia de consejería más cercana.

La notificación de la audiencia también incluirá la información y documentación que usted debe presentar antes de asistir a la reunión y también cómo contactarse con la Barra de Abogados de Oregon, esto si usted prefiere ser representado por un abogado. También se permite que un consejero aprobado asista a la audiencia con usted con la ventaja de que no se le cobra por ese servicio.

En la página 21 de la sección de recursos encontrará la dirección en el internet de la entidad a cargo de coordinar las audiencias bajo el programa para evitar la ejecución hipotecaria. El sitio web tiene información disponible en español.

Posibles consecuencias tributarias

Es posible que la casa se venda en una cantidad inferior a la deuda total cuando se la pone en subasta. Cuando el administrador hipotecario no puede recuperar el saldo total del préstamo después de vender la casa, la diferencia entre la cantidad recuperada y el balance de la deuda se reportará al Servicio de Impuestos Internos de los Estados Unidos (IRS, por sus siglas en inglés). Normalmente, cualquier deuda impaga que el acreedor reporta al IRS como inco-brable, esa cantidad se debe considerar como parte de los ingresos del contribuyente cuando se envía la declaración de impuestos. El saldo o deuda impaga se conoce comúnmente como “cancelación de deuda”, y dependiendo de varios factores relacionados con la propiedad, pueden tener consecuencias tributarias. Existen ciertas exclusiones que le permitirían beneficiarse y evitar tener que incluir el saldo impago cuando prepare sus impuestos del contribuyente. Le sugerimos consultar con un preparador de impuestos con licencia en el estado de Oregon, cuando tenga que presentar su declaración de impuestos.

Programa “Making Home Affordable”

El gobierno federal ha posibilitado la existencia de este programa de ayuda para personas que están a riesgo de perder su casa y que la ocupan como residencia principal. Dentro de este programa existen varias opciones para evitar el juicio hipotecario, similares a los que mencionamos en la páginas anteriores,

tales como la modificación del préstamo, refinanciamiento, venta previa a la ejecución, y también para la renuncia voluntaria al título de propiedad de la casa.

Este programa tiene información detallada en español en su sitio web. Vea la página 21 de la sección de recursos de este folleto, donde encontrará el enlace del sitio web.

Tome nota: Excepto por la opción de refinanciamiento (Home Affordable Refinance Program – HARP), este programa expira en Diciembre del 2016. Después de esta fecha, consulte con su administrador hipotecario acerca de las opciones que tienen disponibles.

El estado de Oregon, por medio de la agencia estatal; Oregon Housing and Community Services, en inglés, también dispone de programas de asistencia. Vea la página 22 de la sección de recursos para obtener más información acerca de las opciones que ofrecen esa agencia estatal, o contáctese con una consejería aprobada por el gobierno.

Otras opciones a considerarse

Para los dueños de casa mayores de 62 años, una opción podría ser la hipoteca revertida o “reverse mortgage”, en inglés. Este tipo de préstamo está diseñado para aquellas personas que necesitan ingresos adicionales utilizando la plusvalía de su casa, pero también podría ser una opción para retener la casa, si ese es su objetivo primordial. Otra de las características de las hipotecas revertidas es que no se tienen que hacer pagos mensuales de la deuda, mientras que el o los prestatarios utilizan la casa como residencia principal. La más común es la que está disponible por medio de la FHA, por sus siglas en inglés. Como cualquier otro tipo de préstamo, éste debe ajustarse a sus necesidades y expectativas. Consulte con un consejero aprobado y certificado por el gobierno, antes de solicitar este tipo de préstamo.

Fraudes relacionados con juicios hipotecarios ¡Tenga cuidado!

Las personas que están confrontando una ejecución hipotecaria o están a riesgo de perderla, deben estar muy alertas acerca de actividades

fraudulentas. Si su intención es la de mantener su casa, los estafadores pueden provocar que usted no sólo la pierda, sino que también se exponga al robo de identidad.

La información relacionada con su propiedad es parte de los registros públicos y es fácilmente accesible para quienes quieren obtener información acerca de su propiedad o su hipoteca. De la misma manera, cuando la compañía hipotecaria inicia el proceso de la ejecución hipotecaria y registra el incumplimiento de la deuda en el condado, ésta información llega a ser parte de los registros públicos y accesible a cualquier persona, incluyendo a estafadores. Estos individuos reconocen la situación difícil de los dueños de casa y ofrecen sus servicios, en muchos casos, ilegalmente. Estos servicios de ayuda con deudas se publican a menudo en varios medios de comunicación, como la radio, prensa escrita y televisión. Como mencionamos anteriormente, excepto por las agencias sin fines de lucro aprobadas por el Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), todas las compañías o individuos que ofrecen sus servicios para representarle, deben estar registrados o tener licencia con el estado de Oregon. Si usted elige contratar a una compañía privada para que le asista, como mínimo usted debe verificar si el individuo o la compañía tienen la licencia correspondiente antes de firmar cualquier contrato, hacer pagos, o dar su información personal, como cuentas de banco, números de seguro social y otra información que puede exponerle al robo de identidad. También existen compañías o individuos que dicen estar respaldados por abogados o que pertenecen a firmas legales para convencer a los dueños de casa de que tienen el suficiente conocimiento para ayudarle a salvar su casa. Los abogados también deben estar registrados con la Barra de Abogados de Oregon – Oregon State Bar, en inglés – aun cuando estos posean la licencia de abogados en otros estados. El representarse como abogado sin estar registrado como miembro activo de la Barra de Abogados es ilegal. Verifique la licencia activa con ésta organización.

Ejemplos de cómo operan los estafadores:

Distribuyen anuncios a través de diversos medios de comunicación ofreciendo servicios para representar a los dueños de casa y negociar con los acreedores o instituciones financieras. A menudo piden dinero en efectivo y por adelantado, antes de iniciar el contacto con el administrador hipotecario y no proveen con un contrato de los servicios que se comprometen a prestar. Los estafadores no permiten o prohíben que los dueños de casa se comuniquen con la institución financiera directamente, para no “interrumpir” o dañar las negociaciones. En otros casos, los estafadores colectan los pagos mensuales de la hipoteca y nunca la envían al administrador hipotecario. Desafortunadamente en muchos casos los estafadores hacen poco o nada para ayudar a resolver la situación y desaparecen con el dinero y los documentos que se les han provisto.

Los estafadores convencen a los dueños de casa a cederles el título de la propiedad con la promesa de devolvérsela, una vez que el proceso de embargo del inmueble haya sido detenido o resuelto. Las transferencias de título suelen ser por cantidades muy inferiores al valor real del inmueble y a menudo la transacción incluye un contrato de renta en el que el dueño es aún responsable por los pagos de los impuestos de propiedad, seguros y otros servicios. Potencialmente esta situación puede empeorar dependiendo de las estipulaciones del contrato, especialmente si la transferencia de título incluye un contrato de renta en el que el estafador puede legalmente expulsar al dueño de casa por falta de pago de la renta.

En otros casos los estafadores convencen al dueño de casa que refinanciar la hipoteca es una opción para evitar la ejecución hipotecaria. Los estafadores convencen al dueño a firmar documentos que aparentan ser para refinanciar el préstamo original, pero la realidad es que estos documentos pueden contener cláusulas que logran la transferencia del título de la propiedad, o simplemente los estafadores ya tienen planes de compra de la propiedad bajo otros términos que les son claramente favorables, tales como comprar la casa por cantidades muy inferiores

al verdadero valor de la casa. Desafortunadamente el dueño de la casa ignora esta situación hasta que se da cuenta del fraude demasiado tarde. Aunque la ley de Oregon provee con medidas de protección, el consumidor es responsable de leer y entender las cláusulas del contrato. No firme ningún documento sin antes leer y entender el contenido. También es aconsejable exigir copias de todos los documentos.

Recursos

Los enlaces que contienen información disponible en español están marcados con una (ñ)

Información general de los condados en Oregon:

<http://bluebook.state.or.us/local/counties/counties.htm>

Programas de asistencia con los impuestos de propiedad:

Oregon Department of Revenue
Departamento de Impuestos de Oregon
503-378-4988

<http://www.oregon.gov/DOR/programs/property/Pages/deferral.aspx>

http://www.oregon.gov/DOR/forms/FormsPubs/deferral-disabled-senior_490-015.pdf

Gravámenes de mecánico o de la construcción - Mechanic's liens:

Construction Contractors Board
Junta de Contratistas de la Construcción
503-378-4621

<http://www.oregon.gov/CCB/>

<https://ccbed.ccb.state.or.us/WebPDF/CCB/Publications/information%20notice%20liens.pdf>

Cancelación de deudas:

Servicio de Impuestos Internos de los Estados Unidos (IRS)

<http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p4705sp.pdf> (ñ)

https://www.irs.gov/spanish/tema-431-cancelacion-de-deuda-es-tributable-o-no?_ga=1.179376108.970830117.1468446957 (ñ)

Pagos de hipoteca. Sus derechos acerca de la administración de su hipoteca:

http://files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_normas-hipotecarias.pdf (ñ)

Ejemplo de carta para pedir información acerca de su préstamo (disponible solo en inglés):

http://files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_mortgage_request-information-servicer.pdf

Ejemplo de carta para pedir la corrección de errores en su cuenta (en inglés):

http://files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_mortgage_request-error-resolution.pdf

Sus derechos acerca de la colección de deudas – Comisión Federal de Comercio:

<http://www.consumidor.ftc.gov/articulos/s0150-lidiando-con-deudas> (ñ)

Audiencia de Facilitación del Estado de Oregon:

<https://www.foreclosuremediationor.org/Content/Site/558/ver-en-espanol/index.html> (ñ)

Programa “Making Home Affordable:”

(Este programa expira en diciembre de 2016)

<http://www.makinghomeaffordable.gov/spanish/Pages/default.aspx> (ñ)

Vea si su préstamo es con Fannie Mae

www.fanniemae.com/loanlookup

O llame al 1-800-7FANNIE

Vea si su préstamo es con Freddie Mac

www.freddiemac.com/mymortgage

1-800-FREDDIE

Organizaciones sin fines de lucro aprobadas por el gobierno:

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)

www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?webListAction=search&searchstate=ORAction=search&searchstate=OR

2-1-1 (Servicio telefónico gratuito de referencia)

www.211info.org

888-995-HOPE o 888-995-4673

www.995hope.org

Servicios legales:

Barra de Abogados de Oregon

Dentro del area metropolitana de Portland

503-684-3763

Llamadas gratuitas fuera del área de Portland

800-452-7636

<http://www.osbar.org/public/ris/> (ñ)

Licencias y registros / quejas:

Instituciones reguladas por el estado de Oregon

503-378-4140 o al 866-814-9710

<http://dfr.oregon.gov/gethelp/Pages/check-license.aspx>

Para enviar quejas electrónicamente o por correo

<http://www4.cbs.state.or.us/ex/dfcs/complaint/index.cfm?fuseaction=home.spanish> (ñ)

Oficina para la Protección Financiera para el Consumidor (CFPB) – Agencia federal

Información y quejas

<http://www.consumerfinance.gov/es/> (ñ)

Bancos Comerciales:

Para quejas contra bancos regulados a nivel federal.

Si el nombre del banco incluye las palabras “national” o “national association” o las letras “N.A.” o “NT&SA,”

800-613-6743 (en español)

<http://www.helpwithmybank.gov/espanol/index-espanol.html> (ñ)

Cooperativas de ahorro y crédito:

Si el nombre de la cooperativa incluye las palabras “Federal Credit Union”, o las iniciales “FCU”, contactarse con la oficina regional.

602-302-6000

<http://espanol.mycreditunion.gov/Pages/default.aspx> (ñ)

Other assistance programs in Oregon

<http://www.oregonhomeownerhelp.org>

Que hacer:

- ✓ Establezca cuanto antes un plan de ahorros exclusivo para emergencias
- ✓ Asegúrese que sus pagos estén debidamente acreditados. Revise con cuidado los estados de cuenta y documentación que le envía su administrador hipotecario
- ✓ Si anticipa tener dificultades financieras, contáctese cuanto antes con su administrador hipotecario y procure llegar a un acuerdo temporal o permanente. Si logra hacerlo, cumpla con el acuerdo
- ✓ Si recibe notificaciones de que la compañía hipotecaria tiene la intención de iniciar la ejecución de la hipoteca, pida cuanto antes ayuda a un consejero aprobado por el gobierno o a un abogado
- ✓ Si solicita ayuda de una compañía o persona para ayudarle a negociar con su administrador hipotecario, verifique antes que tenga licencia con el estado de Oregon
- ✓ Si determina que no podrá hacer sus pagos mensuales en forma permanente, pida a su administrador hipotecario un período de tiempo para poder vender la casa
- ✓ Si su compañía hipotecaria ejecuta la hipoteca, hable con un preparador de declaración de impuestos, especialmente si su casa se vendió por menos del saldo total de su deuda

Que NO hacer:

- ✓ No utilice excesivamente la plusvalía de su casa para consolidar otras deudas
- ✓ No ignore las notificaciones que le envía su compañía hipotecaria. Abra y lea su correo inmediatamente
- ✓ No responda a ofertas que parecen ser demasiado buenas o tentadoras
- ✓ Verifique que la compañía o individuo tengan licencia con el estado de Oregon y pida el número de licencia, antes de firmar un contrato
- ✓ Nunca pague por adelantado y de ser posible evite pagar en efectivo. Exija recibos por cualquier pago que hizo
- ✓ No de información financiera donde se pueda tener acceso a su cuenta bancaria y no de su código personal (PIN)
- ✓ ¡No firme ningún documento que no entienda o tenga espacios sin llenar!
- ✓ No responda a ofertas que le garantizan salvar su casa
- ✓ No ceda el título de su casa o firme documentos sin antes consultar con un abogado

Recuerde: Si la oferta parece muy buena para ser real, tal vez en realidad no lo sea.

Notas



Oregon Department of
Consumer and Business Services

División de Regulación Financiera

350 Winter St. NE, Room 410
P.O. Box 14480
Salem, OR 97309-0405
Llamadas sin cargos: 855-480-1950

DFR: **dfr.oregon.gov**