

El Proceso de Embargo

¿Qué es un embargo? Cuando se ha atrasado en sus pagos de hipoteca, su prestamista puede obligar la venta de su casa para pagar su hipoteca.

California tiene un proceso no-judicial para embargos: Esto significa que su prestamista no tiene que entablar una demanda judicial para embargar su casa. Su hipoteca y la escritura de fideicomiso contienen un poder de venta que le permite a su prestamista vender su propiedad en el evento que usted no cumpla con sus pagos. Sin embargo, su prestamista tiene que seguir los pasos que aparecen a continuación.

¿Cuáles son los primeros pasos un prestamista tiene que tomar para embargar mi casa? El proceso comienza cuando su prestamista registra un Aviso de Incumplimiento con la oficina del registrador del condado donde se encuentra su propiedad. Su prestamista le debe presentar la notificación de incumplimiento a usted y a cualquier partido con derecho de retención. El aviso de incumplimiento debe incluir información sobre la cantidad de la deuda e información indicando que si la deuda no se paga, el prestamista obligará la venta de su propiedad. Su escritura de fideicomiso contiene instrucciones que detallan cuando su prestamista le considerara en incumplimiento y cuando iniciará el proceso de embargo.

¿Qué sucede después de que un Aviso de Incumplimiento se registra en contra de mi propiedad? Después que un aviso de incumplimiento se registra en contra de su propiedad, usted tiene 90 días antes que el prestamista formule y registre una Notificación de Venta Fideicomisaria con la oficina del registrador.

¿Qué es una Venta Fideicomisaria? Una venta fideicomisaria es una venta pública, donde el prestamista subasta su propiedad para pagar la cantidad adeudada en su hipoteca. Después del periodo de 90 días del aviso de incumplimiento terminan, su prestamista le dará una Notificación de Venta Fideicomisaria. El Aviso de Venta Fideicomisaria debe ser colocado en su casa y en un lugar público en el condado donde se encuentra su propiedad y se publicará en un periódico de circulación general no más tarde de 20 días antes de la ejecución de la venta hipotecaria. El anuncio de venta incluirá información acerca de la fecha y hora de la venta, donde la venta se llevará a balance total que no ha sido pagado de la hipoteca.

¿Puedo curar mi incumplimiento después de que el aviso de incumplimiento se registre en contra de mi propiedad? Usted tiene derecho a la curación de su incumplimiento y detener el proceso del embargo en cualquier momento hasta cinco (5) días antes de la fecha prevista

para la venta fideicomisaria. La cantidad que debe pagar para curar su incumplimiento pueden incluir costos atrasados y honorarios de abogados.

¿Qué pasa si no puedo pagar la cantidad debida? Usted tiene opciones para evitar el embargo de su hogar. Algunos ejemplos de lo que puede hacer:

1. Paciencia Especial: Su prestamista puede organizar un plan de pagos basado en su situación financiera y puede incluso proporcionar una reducción temporal o suspensión de sus pagos. Para calificar para esta opción, usted tiene que demostrar que recientemente sufrió de dificultades financieras. Tendrá que proveer prueba de que usted será capaz de hacer el nuevo pago.

2. Modificación de hipoteca: Podría tener la oportunidad de refinanciar su préstamo con su prestamista. Usted tendrá que comprobarle a su prestamista que podrá cumplir con sus nuevas obligaciones del préstamo.

3. Venta al Descubierta: Su prestamista le permitiría vender la casa por menos de la cantidad del préstamo pendiente. Es posible que pueda vender su casa usted mismo: sin embargo, si pone su casa en el mercado después de recibir el Aviso de Incumplimiento, puede que no tenga tiempo para venderla por antes de la venta fideicomisaria.

4. Escritura en Vez de Embargo: Como último recurso usted puede “devolver” su propiedad al prestamista. Esta opción se puede utilizar para proteger su crédito.

¿Puede mi prestamista demandarme por más dinero para la hipoteca si la venta no paga todo el saldo pendiente? No. En California un prestamista no puede buscar un juicio por deficiencia en su contra.

¿Qué debo hacer si recibo ofertas de ayuda para evitar el rescate de embargo? Una vez que el aviso de incumplimiento se registra en contra de su propiedad, se convierte en un registro público. Personas que ofrecen ayuda para evitar el embargo se pondrán en contacto con usted y le ofrecerán un “comienzo nuevo” y una oportunidad para reparar su crédito. Le convencerá que esta es la única forma en que puede salvar su hogar. A menudo, le pedirán que firme su escritura a ellos a cambio de asistencia, esto lo dejara como un inquilino en su propia casa. Nunca firme su escritura a nadie sin antes consultar con un abogado.

¿Qué debo hacer si estoy atrasado en mis pagos de hipoteca o en embargo? Usted puede llamar al Proyecto Sentinel al (888)331-3332 para asesoramiento hipotecario. Si usted cree que ha sido víctima de una estafa de rescate hipotecario puede ponerse en contacto con el Proyecto Legal de Viviendas Justas al (408)280-2444. Si usted es mayor de 60 años puede contactar al Proyecto de Prestamos Justos para Personas Mayores al (408)350-3229 para asistencia.