



Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios

Prioridad de Embargos y
Ejecuciones Hipotecarias



Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios

“Para promover un Mercado justo y vibrante, servimos a consumidores, empresas, y comunidades a través de la educación, la promoción y la resolución de quejas.”

Sirviendo a los consumidores y empresas del condado de Los Ángeles
desde el año 1976

Presentadoras

Diana Escobar

Consejera de Prevención de
Ejecuciones Hipotecarias

Norma Gomez

Consejera de Prevención de
Ejecuciones Hipotecarias

Agenda

- Proceso de Ejecución Hipotecaria de California
- Escritura de Fideicomiso
- Otros tipos de Embargos
- Superioridad de Embargo
- Protecciones y Limitaciones

Ejecución Hipotecaria



El proceso legal utilizado por los prestamistas para recuperar el saldo de un préstamo, garantizado contra una propiedad, cuando el dueño de la propiedad no cumple con las obligaciones del préstamo.

➤ Judicial

- Una hipoteca que involucra a un prestatario y un prestamista
- El prestamista debe **demandar en la corte** para ejecutar la hipoteca

➤ No-Judicial

- Una escritura de fideicomiso involucra a un prestatario, un prestamista instruye al fideicomisario a realizar una ejecución hipotecaria cuando un prestatario comete incumplimiento de pago
- **No es necesario** ningún procedimiento judicial

California tiene ambos procesos, sin embargo el no judicial es más común.

Documentos con Poder de Venta



Una **escritura de fideicomiso** se registra cuando se toma un préstamo contra su propiedad.

- Prestatario/ Deudor Hipotecario = Dueño
 - Prestamista/ Acreedor Hipotecario = Prestador
 - **Fideicomisario** = Tercero
 - Descripción legal
- Compra de préstamos de dinero
 - Refinanciamientos
 - Préstamo Directo
 - Hipotecas Inversas

Tasacion de Embargos

- Asociación de Propietarios de Viviendas – CC&R
- La ejecución hipotecaria puede comenzar tan pronto como el propietario adeudo \$1,800 en cuotas
- 90-días de derecho de redención
- Puede ser judicial o no-judicial



Embargos Fiscales Incumplidos

- Impuestos de la propiedad permanecen impagos por un mínimo de 5 años
- Notificación de incumplimiento de pagos de los impuestos de la propiedad de TTC
- TTC sostiene una subasta de propiedades anualmente
- **Programa de aplazamiento de impuestos a la propiedad del Controlador de California disponible para personas mayores que califiquen**



Prioridad de Embargos en California

Las reglas de prioridad existen para establecer el estado superior y subordinado cuando se registran dos o más embargos contra una propiedad.

- Los embargos se pueden establecer de dos formas:
 - Consensual, por ejemplo, una escritura de fideicomiso
 - Sin consentimiento o involuntariamente
- El tiempo va a jugar un papel importante en la posición del embargo
- La grabación ayuda asegurar la posición del embargo



PRIORIDADES

1.
2.
3.

Ejecución Hipotecarias con Múltiples Embargos

- Todos los embargos garantizados contra una propiedad con poder de venta tienen derecho a la ejecución hipotecaria, a pesar de la posición.
- Es un error común pensar que los embargos menores o subordinados no pueden ejecutar la hipoteca si hay un embargo por delante.
- Cuando un embargo superior ejecuta la hipoteca, los embargos menores perderán su instrumento de seguridad contra la propiedad.
- Esto no siempre significa que perderán la capacidad de cobrar la deuda. Más comúnmente, un embargo menor puede hacer un reclamo contra el exceso de ganancias.



¿Porque es esto Importante?

- La ley CARES estableció una moratoria de ejecución hipotecaria para todos los préstamos respaldados por el gobierno federal. Incluidas las empresas patrocinadas por el gobierno (GSE) Freddie Mac y Fannie Mae, FHA/ HUD, VA o USDA
- A los propietarios se les permitió una tolerancia temporal en sus pagos simplemente con hacer una solicitud a su prestamista
- Extensiones de tolerancia
- Es importante comprender que las leyes actuales no protegerán permanentemente una ejecución hipotecaria.



AB 3088

La Ley de Ayuda para Pequeños Propietarios y Dueños de Casas

El Proyecto de ley requería que los prestamistas revisaran a ciertos dueños de propiedades para una indulgencia temporal, tal como lo hizo la ley CARES para los préstamos respaldados por el gobierno federal.

El Proyecto de Ley Solo se Aplica a los Siguietes:

- Embargo que ocupó el primer puesto
- Una propiedad con 1 – 4 unidades
- Ocupación de el dueño no fue requerida.



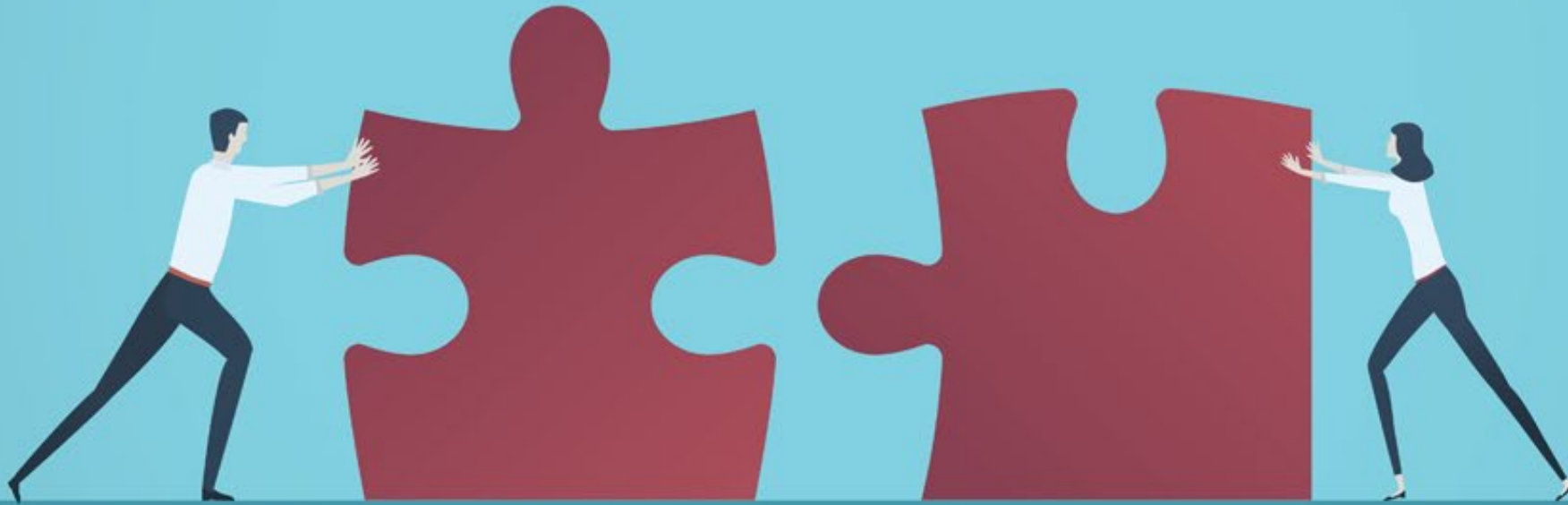
AB 3088 Continuado

- Los propietarios deben haber estado al corriente con su hipoteca desde el 1 de Febrero del 2020.
- Los propietarios deben demostrar que fueron afectados financieramente por COVID-19.
- Ahora se requiere que los prestamistas brinden detalles si se niega la asistencia al propietario.
- Los propietarios tienen la oportunidad de apelar o volver a presentar una solicitud en algunas situaciones.
- Los prestamistas también deben discutir las opciones posteriores a la tolerancia con los propietarios.

Programa de Alivio Hipotecarios del Condado de Los Ángeles



- La Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles aprobó una moción para crear un nuevo programa de Alivio hipotecario para los propietarios.
- El programa esta proporcionando asistencia directa a los propietarios que califiquen, hasta \$20,000.
- Los residentes del condado de Los Ángeles son eligible.
- Los residents de la ciudad de Los Ángeles no son elegibles.
- La propiedad debe estar ocupada por el propietario.
- La propiedad no puede contener más de 4 unidades.
- Se requiere asesoramiento con un consejero aprobado por HUD.
- Comuníquese con el programa directamente al **(888) 895-2647**, o visite el sitio de internet **nhslacounty.org** para aplicar.



California COVID-19 Fondo de Ayuda al Alquiler

- Este fondo está disponible para propietarios e inquilinos a través de SB 91. Se asignaron \$2.6 mil millones de dólares a hogares elegibles para pagar la deuda de alquiler. El objetivo es estabilizar los hogares de bajos ingresos.
- El programa requiere que ambas partes trabajen juntas para completar el proceso. Por Ejemplo, al propietario se le proporcionaría el 80% del alquiler impago, siempre que se le perdone el 20% restante.
- Los hogares elegibles tienen un AMI del 80% o menos, con prioridad en los hogares con un AMI del 50% o menos.
- Los propietarios e inquilinos deben presentar su solicitud por sitio de internet de housingiskey.com o llamar **(833) 430-2122**



División de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias

- Ayuda con la exploración de opciones para propietarios y arrendadores de 15 unidades o menos.
- Gratis
- Aplicación adecuada de leyes y otras pautas.
- Llame directamente para discutir situaciones individuales.





LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

Contactenos

Correo Electronico

Homehelp@dcba.lacounty.gov



dcba.lacounty.gov/foreclosure-prevention

POR TELEFONO

Servicio al Consumidor

(800) 593-8222



Personal Multilingue

Disponible

¿Preguntas?