

Proceso de Ejecución Hipotecaria y Protecciones de Ejecución Hipotecaria



### **Nuestra Misión**

Para promover un mercado justo y vibrante, servimos a los consumidores, las empresas y las comunidades a través de la educación, la defensa y la resolución de quejas.

Sirviendo a los consumidores y negocios del condado de Los Ángeles desde 1976

## Programa de Prevención de Ejecuciónes Hipotecarias

- Diana Escobar, Consejera de Prevención de Ejecuciónes Hipotecarias
  - <u>descobar@dcba.lacounty.gov</u>
- Norma Gomez, Consejera de Prevención de Ejecuciónes Hipotecarias
  - ngomez@dcba.lacounty.gov
- Contacte a DCBA:

homehelp@dcba.lacounty.gov

dcba.lacounty.gov

(833) 238-4450

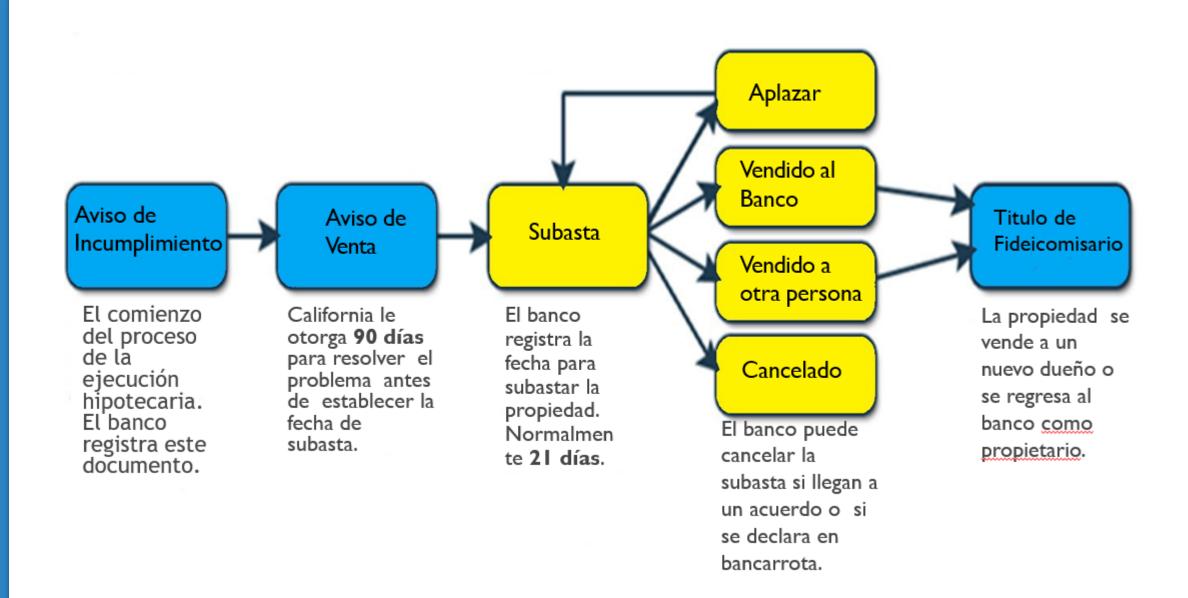


# Que es la ejecución hipotecaria?

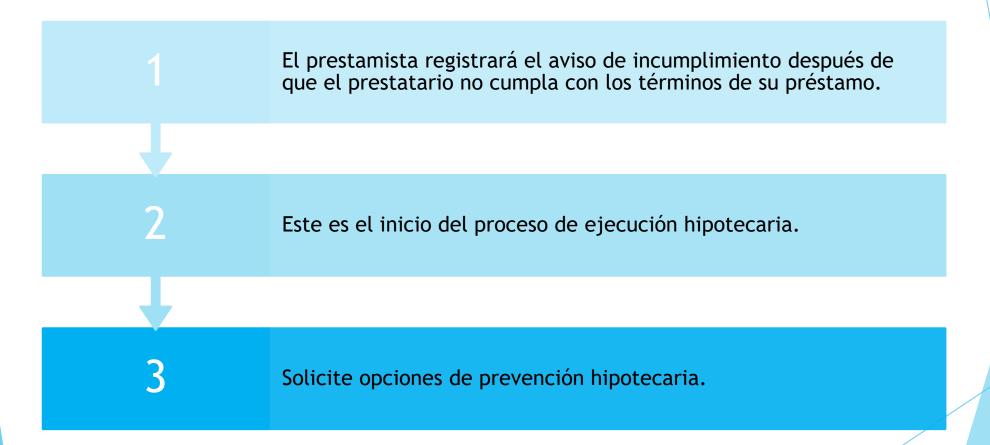
Por los prestamistas para recuperar el saldo del préstamo cuando el dueño de una propiedad no cumple con las obligaciones del préstamo.

### Judicial vs. No Judicial

- Judicial
  - Una hipoteca involucra al prestatario y al prestamista
  - · Los prestamistas deben demandar en los tribunals para ejecutar la ejecución hipotecaria.
- No-Judicial
  - Una <u>escritura de hipoteca</u> involucra al prestatario, al prestamista y al fideicomisario. El prestatario transmite el poder de venta al fideicomisario. Cuando el prestatario incumple, el prestamista envía una solicitud al fideicomisario para iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria.
  - El fideicomisario de ejecución hipotecaria realiza una subasta pública sin procedimientos judiciales.
- California
  - Ambos, pero generalmente es un estado no judicial.



### Aviso de Incumplimiento



fing Requested By: American Title Insurance Company CERTIFIED BY FIRST AMERICAN TITLE
INSURANCE COMPANY TO BE A COPY
OF THE DOCUMENT RECORDED ON 01/04/2011
AS INSTRUMENT NO. 12345678
IN BOOK PAGE
OFFICIAL RECORDS OF SANTA CLARA

en Recorded Mail To: rst American Trustee Servicing Solutions, LC Campus Circle, 2nd Floor Vestlake, TX 76262

Space above this line for Recorder's use only

TS No. CA123456 APN: 123-45-678 TSG No. 12345

Pursuant to California Code Section 2924c(b)(1) please be advised of the following:

#### NOTICE OF DEFAULT AND ELECTION TO SELL UNDER DEED OF TRUST IMPORTANT NOTICE

IF YOUR PROPERTY IS IN FORECLOSURE BECAUSE YOU ARE BEHIND IN YOUR PAYMENTS IT MAY BE SOLD WITHOUT ANY COURT ACTION, and you may have the legal right to bring your account into good standing by paying all of your past due payments plus permitted costs and expenses within the time permitted by law for reinstatement of your account, which is normally five days business days prior to the date set for the sale of your property. No sale date may be set until three months from the date this Notice of Default may be recorded (which date of recordation appears on this notice).

This amount is \$57,891.44 as of 12/30/2010, and will increase until your account becomes current. While your property is in foreclosure, you still must pay other obligations (such as insurance and taxes) required by your note and deed of trust or nortgage. If you fail to make future payments on the loan, pay taxes on the property, provide insurance on the property, or pay other obligations as required in the note and deed of trust or mortgage, the beneficiary or mortgage may insist that you do so in order to reinstate your account in good standing. In addition, the beneficiary or mortgage may require as a condition of reinstatement that you provide reliable written evidence that you paid all senior liens, property taxes, and hazard insurance premiums.

Upon your written request, the beneficiary or mortgagee will give you a written itemization of the entire amount you must pay. You may not have to pay the entire unpaid portion of your account, even though full payment was demanded, but you must pay all amounts in default at the time payment is made. However, you and your beneficiary or mortgagee may mutually agree in writing prior to the time the notice of sale is posted (which may not be earlier than the three month period stated above) to, among other things, (1) provide additional time in which to cure the default by transfer of the property or otherwise; or (2) establish a schedule of payments in order to cure your default; or both (1) and (2);

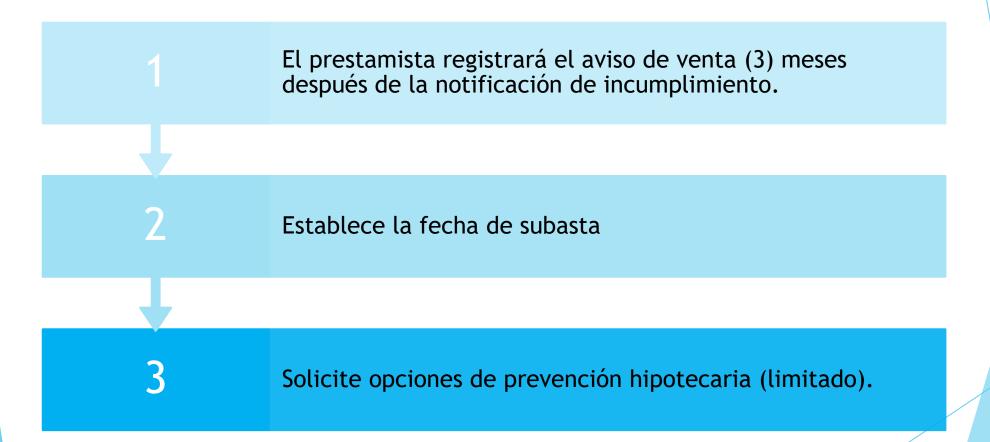
Following the expiration of the time period referred to in the first paragraph of this notice, unless the obligation being foreclosed upon or a separate written agreement between you and your creditor permits a longer period, you have only the legal right to stop the sale of your property by paying the entire amount demanded by your creditor.

To find out the amount you must pay, or to arrange for payment to stop the foreclosure, or if your property is in foreclosure for any other reason, contact:

90708-WELLS FARGO HOME MORTGAGE c/o First American Trustee Servicing Solutions, LLC 6 Campus Circle, 2nd Floor Westlake, TX 76262 8664295179

# Aviso de Incumplimiento

### Aviso de Venta



ORDING REQUESTED BY: ONTRUST COMPANY /Tapo Canyon Rd., CA6-914-01-94 /I VALLEY, CA 93063

4EN RECORDED MAIL TO: CONTRUST COMPANY 00 Tapo Canyon Rd., CA6-914-01-94 MI VALLEY, CA 93063

tta:

'S No. 2345678

Title Order No. 2345

APN No.: 234-56-789

#### NOTICE OF TRUSTEE'S SALE

YOU ARE IN DEFAULT UNDER A DEED OF TRUST, DATED 11/23/2005. UNLESS YOU TAKE ACTION TO PROTECT YOUR PROPERTY, IT MAY BE SOLD AT A PUBLIC SALE. IF YOU NEED AN EXPLANATION OF THE NATURE OF THE PROCEEDING AGAINST YOU, YOU SHOULD CONTACT A LAWYER.

Notice is hereby given that RECONTRUST COMPANY, N.A., as duly appointed trustee pursuant to the Deed of Trust executed by JOHN and JANE DOE dated 11/23/2005 and recorded 12/13/2005, as Instrument No. 123456 in Book, Page, ), of Official Records in the office of the County Recorder of SANTA CLARA County, State of California, will sell on 07/15/2010 at 11:00 AM, At the North Market Street entrance to the County Courthouse, 190 North Market Street, San Jose, CA 95321

at public auction, to the highest bidder for eash or check as described below, payable in full at time of sale, all right, title, and interest conveyed to and now held by it under said Deed of Trust, in the property situated in said County and State and as more fully described in the above referenced Deed of Trust. The street address and other common designation, if any, of the real property described above is purported to be: 123 MAIN STREET, SAN JOSE CA 95125. The undersigned Trustee disclaims any liability for any incorrectness of the street address and other common designation, if any, shown herein.

The total amount of the unpaid bulance with interest thereon of the obligation secured by the property to be sold plus reasonable estimated costs, expenses and advances at the time of the initial publication of the Notice of Sale is \$308,713.51. It is possible that at the time of sale the opening bid may be less than the total indebredness due.

In addition to eash, the Trustee will accept eashler's checks drawn on a state or national bank, a check drawn by a state or federal credit union, or a check drawn by a state or federal savings and loan association, savings association, or savings bank specified in Section 5102 of the Financial Code and authorized to do business in this state.

Said sale will be made, in an "AS IS" condition, but without covenant or warranty, express or implied, regarding title, possession or encumbrances, to satisfy the indebtedness secured by said Doed of Trast, advances thereunder, with interest as provided, and the unpaid principal of the Note secured by said Doed of Trust with interest thereon as provided in said Note, plus fees, charges and expenses of the Trustee and of the trusts created by said Doed of Trust. If required by the provisions of Section 2923.5 of the Culifornia Civil Code, the declaration from the mortgagee, beneficiary or authorized agent is attached to the Notice of Trustee's Said duly recorded with the appropriate County Recorder's office.

RECONTRUST COMPANY, N.A. 1800 Tapo Canyon Rd., CA6-914-01-94 SIMI VALLEY, CA 93063 Phone/Sale Information: (800) 281-8219

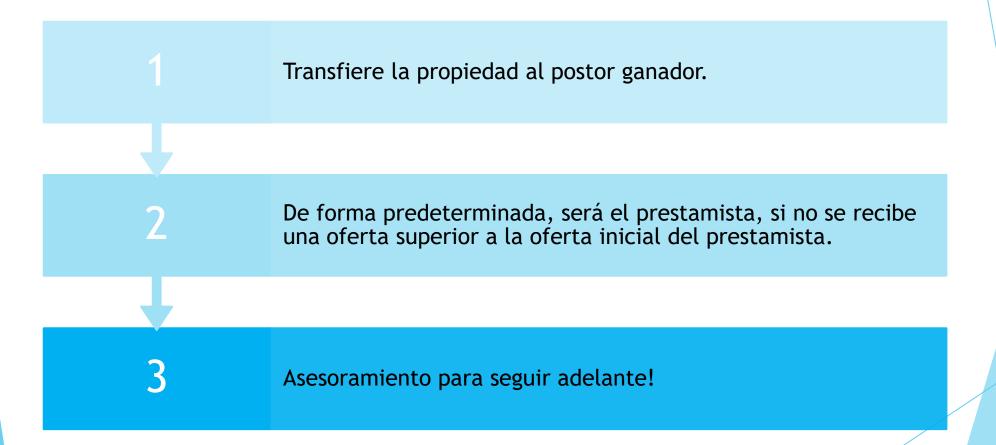
By: /S/ Title Officer

RECONTRUST COMPANY, N.A. is a debt collector attempting to collect a debt. Any information obtained will be used for that purpose.

Form mignos (07/0)

# Aviso de Venta

### Escritura de Fideicomiso a la Venta



VINCE-RESPONDED TO	
d percentage and / h.	
her	
Street Address	
City IE Steam	
	SPACE ABOVE THIS LINE FOR RECORDER'S USE
Trustee	e's Deed Upon Sale TA MO
The updersigned ground Andorse (1) The princip botton soon may not the finoclosing box Git The annuary of the suppoid dobt regarder with control (in The annuary trial by the gratino at the trianbob select (iii) The disconnecting Quantity fail is	water 5 water 5   -Clap and E Traverty, or der divip approximant Traverty spokes, der Direction of Travert beneficially a
dwale called Georges, all of its tight, title and interest in an of Chongs of	nd to their cettain property citation in the City. Jeans of California, Cantribud as Ech
TEXASTRE STATES TRACE: This consequence is made parametric to the powers conferred, a and auctored by	oper Thurses by this comain Chard of Their desired
as tracker, seed respectfuld.	in the following the Change Page.
FagerStrauge, of O'Build Records of in raid Straight Texas authorising this correspond.	County, California, and also in Mineral of the conditions specifi
Default accounted as set fook in a Notice of Default and Elec-	tion to Sell, which was encouled in the effort of the Basenier of sold Counts, efficial and the posting and publication of copies of the Notice of Sale which was
Staid property was sold by said Transe or public suction on	ar des pièces
named in the Protect of Sale, in the County of County being the Mobile Hilling of such sale, because the sec	, California, in which the property is situated.  Advance of said property and poid therefor its said Tession like assessed.
Bid \$	5 States, or by the solicitation, pre-tanks, of the obligations then secured by sold f
of True.  In Witness Whenest, sold CHECKGO TITLE COMPANY, a all had by in Vice-Provision and Assistant Seatonry, thousa	compension, or Thesies, but this day cused to conjugate trade to be learned on day surhorized by contration of or deast of discovers.
Doled	Chicago Tifle Company,
	as Tracky altrasted
CHETPICATHURAC	CYCHALPDOPMINT OF NOTABLY PUBLIC.
STATE OF CALIFORNIA. CORNEY OF	
Chfiches he,	, those broat name and discording officery,
processally approach	, who proved to serves the houts of satisfactory estallment to be the provincial wit rigged to execute heighedday, expected the same in highestives authorisms
	next the primusion, or the entity upon behalf of which the primusion artist, except
Londry andre PECCLTY OF PERCURY andre the lowe of the	Stra-of Colifornia that the foregoing pumptuph is time and corract.
WEITHOUSery hand and official coal.	
Bignier	_   mi

# Escritura de Fideicomiso a la Venta

### Después de la Ejecución Hipotecaria

- Aviso para Desocupar
  - El dueño anterior recibe (3) días antes del desalojo
  - Los inquilinos potencialmente pueden recibir un aviso más largo antes del desalojo o permanecer como inquilinos
- Negociación de "dinero acambio de llaves"



### Programa de Notificación para Propietarios de Viviendas

- Establecido en 1996 para alertar a los propietarios cuando se registra un nuevo documento.
- ► Se aplica a las escrituras de concesión, escrituras de renuncia y escrituras de fideicomiso.
- ► Envié un aviso de inscripción a la parte o partes afectadas, dentro de los (30) días posteriors a la grabación de uno de esos documentos
- ▶ Brindar información, asesoramiento y asistencia.



#### Condado de Los Angeles

#### Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios



### Un Documento Ha Sido Registrado Contra su Casa ¿TIENE PREGUNTAS? Llámenos: (855) 351-0066

No importa que problemas tenga, el Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios esta aquí para ayudarle. Llámenos inmediatamente si:

- Su casa fue vendida sin su conocimiento.
- ☐ El título de su casa fue transferido sin su conocimiento.
- El documento fue alterado después que lo firmo.
- Su firma fue falsificada.
- Faltan paginas o las copias no están claras.
- No entiende el documento.



#### ¡Dueños de Propiedad Cuentan con Nosotros!

El enviarle la copia adjunta del documento registrado contra su casa es solo una manera de ayudarle a protegerse como dueño de propiedad. Llámenos con cualquier problema relacionado a su propiedad. Podemos investigar su queja. También podemos ayudarle a:

- □ Evitar estafas
- ☐ Trabajar con su prestamista
- Protegerse contra las estafas de ejecuciones hipotecarias

Nuestros especialistas están listos para ayudarle!

Llámenos gratuitamente: (855) 351-0066

Escribanos por correo electrónico: homehelp@dcba.lacounty.gov

Hall of Records • 320 W. Temple Street , Room G-10 • Los Angeles, CA 90012

### Notificación Mejorada para Propietarios de Viviendas

- SB 62 amplió el programa de notificación a propietarios para incluir dos documentos adicionales
  - Aviso de Incumplimiento
  - Aviso de Venta

- SB 827 reducio el tiempo para enviar un aviso por correo de (20) días a (14) días
- AB 1106 extendió el programa por (10) años adicionales



### Condado de Los Angeles Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios



#### Un Documento ha sido Registrado Contra su Casa ¿TIENE PREGUNTAS? LLÁMENOS: (855) 351-0066

Un Aviso de Incumplimiento (*Notice of Default*) o un Aviso de Venta (*Notice of Sale*) ha sido registrado contra su propiedad. ¡Tome acción inmediata! Contáctenos para recibir asistencia gratuita y adecuada. Podemos:

- ☐ Trabajar con usted y su banco o prestamista.
- Explorar todas sus opciones para salvar su casa.
- Darle información acerca de desalojos y alternativas de vivienda.



#### ¡Cuidado con las Estafas!

Algunas personas le ofrecerán ayuda para salvar su propiedad. Algunos pueden ayudarle, pero los estafadores se aprovechan de los propietarios en necesidad. Tenga mucho cuidado con personas o negocios que le:

- ☐ Piden que les pague para "salvar" su propiedad
- ☐ Garantizan que pueden salvar su propiedad
- ☐ Piden que deje de hacer sus pagos al banco
- ☐ Exigen que no hable con su banco
- ☐ Piden que les transfiera su propiedad

#### Nuestros especialistas están listos para ayudarle!

Llámenos gratuitamente: (855) 351-0066

Escribanos por correo electrónico: homehelp@dcba.lacounty.gov

Hall of Records • 320 W. Temple Street , Room G-10 • Los Angeles, CA 90012

# Servicios de Prevención de Ejecuciónes Hipotecarias

- El objetivo principal de la Unidad de Prevención de Ejecuciónes Hipotecarias es ayudar a los propietarios a prevenir/ evitar la ejecución hipotecaria de su propiedad.
- Cada situación es diferente
- Atención individual con una consejera(o) asignada(o)
- Abrir un diálogo con el prestamista para explorar opciones alternativas de ejecuciónes hipotecarias.



### Ley de CARES (CARES Act)

- Bajo la ley CARES, los administradores estaban obligados a otorgar una indulgencia a todos los prestatarios con prestamos respaldados por el gobierno federal si experimentanron dificultades finanacieras debido a la emergencia nacional de COVID-19.
- Dificultades incluidas pero no limitadas:
  - Desempleo
  - Reduccion de las horas de trabajo regulares
  - Enfermedad de un prestatario, co-prestatario o miembro de la familia dependiente
- No se requirio documentacion de dificultades



### Ley de CARES (CARES Act)

- A todos los prestatarios con prestamos respaldados por el gobierno federal que estuvieran vigentes o fueron menos de 30 dias delinquentes se les otorgaria automaticamente hasta una indulgencia inicial de 6 meses.
  - En general, los administradores ofrecian planes de indulgencia en incrementos de 3 meses.
  - Los prestatarios podrian recibir extensions de hasta 12 meses en incrementos
  - En total, los prestatarios prodrian recibir un plan de indulgencia de 18 meses.
- Las opciones de posesion posterior serian diferentes si un prestatario estuviera mas de 30 dias en mora antes del periodo de dificultades de COVID-19
  - Los terminos de indulgencia hipotecaria dependian del tipo de prestamo, los requisitos del propietario o inversionista en su prestamo hipotecario y su administrador.
- Todavia es importante ponerse en contacto con su administrador directamente para discutir su situacion particular y la unidad de prevencion de ejecuciones hipotecarias del Departamnto de Asuntos de Negocio y del Consumidor puede ayudar a los prestatarios con eso.

### El Fin de la Ley de CARES (CARES Act)

La moratoria de ejecucion hipotecaria se habia extendido originalmente un mes desde el 30 de Junio de 2021 hasta el final de Julio 2021, si embargo, hasta hoy no ha habido extension

- Los propietarios necesitaran asistencia ya que la moratoria ha expirado
  - Las ejecuciones hipotecarias pueden proceder legalmente
  - Es posible que los propietarios no tengan los fondos necesarios para estar al corriente
- Cuidado con los Estafadores
  - Puede ser abordado por individuos o compañías que "garantizan" los servicios de ejecucion hipotecaria
  - La prevencion de ejecuciones hipotecarias no esta garantizada por nadie mas que por su prestamista o administrador

### **AB3088**

- Se establecio el 1 de Septiembre, 2020.
- La ley proporciona protecciones

   adicionales a ciertos inquilinos, pequenos
   propietarios, y algunos propietarios que
   no pueden pagar su alquiler o hipoteca
   despues de verse afectados
   negativamente por el virus COVID-19
- AB 3088 expiro el 1 de Diciembre, 2020



# Fondo de Ayuda Hipotecaria del Condado de Los Angeles

- El departamento de asuntos del consumidor y negocios se ha asociado con los servicios de vivienda del vecindario del condado de Los Angeles y su red de consejeros para proporcionar servicios de asesoramiento de prevencion de ejecuciones hipotecarias a los propietarios del condado de Los Angeles
- Los propietarios elegibes pueden calificar para hasta
   \$30,000 para pagar los pagos de hipoteca perdidos
- El programa comenzo en Abril 12, 2021
- Distritos Supervisores 1, 2 y 3.



# Fondo de Ayuda Hipotecaria del Condado de Los Angeles

Para ser considerado para el fondo de alivio hipotecario, debe cumplir con los siguientes criterios;

- La propiedad debe estar ocupada por el propietario
- Estar ubicada en el distrito 1, 2 y 3 del condado de Los Angeles, excepto la ciudad de Los Angeles
- Demonstrar una dificultad relacionada con COVID-19
- La situacion individual de cada propietario es diferente, llame o solicite en el sitio de internet para discutir la calificacion para la asistencia
- Propietarios del condado de una (1) unidad con un saldo de prestamo de hasta \$726,525
- Propietarios del condado de 2 a 4 unidades con un saldo de prestamo de hasta \$1,000,000.

# Fondo de Ayuda Hipotecaria del Condado de Los Angeles

Pongase en contacto con los servicios del vecindario de vivienda (NHSLA) para aplicar:

numero

(888) 895-2647

sitio de red https://nhslacounty.org/mortgagere liefprogram/

# Alivio de alquiler de COVID-19 de California para propietarios

#### Propietarios que tienen uno o mas inquilinos elegibles:

- Puede solicitar que se le reembolse el 80% del alquiler impago de cada inquilino elegible entre el 1 de abril de 2020, y el 31 de marzo de 2021.
- Debe acordar renunciar a los 20% restantates de alquiler impago durante el period de tiempo especifico.

#### Los requisitos incluyen:

- Todos los pagos deben usarse para satisfacer el alquiler impago del arrendatario durante el period comprendido entre el 1 de Abril de 2020, y el 31 de Marzo de 2021.
- Sus inquilinos deben tomar medidas para verificar que cumplen con los requisitos de elegibilidad y firmar la solicitud.

### Alivio de alquiler de California COVID-19 para inquilino

### Los inquilinos seran eligibles si:

- A calificado para los beneficios de desempleo, se le reducieron los ingresos del hogar, ha incurrido en costos significativos, o ha experimentado otras dificulateds financieras debido al COVID-19
- Demostrar un riesgo de experimentar desamparo o inestabilidad de vivienda

### Inquilinos elegibles cuyos propietarios deciden no participar en el programa

• Podra recibir el 25% del alquiler impagado entre el 1 de Abril de 2020, y el 31 de Marzo de 2021

# Agencia de negocios, servicios al consumidor y vivienda de California

Ponganse en contacto con ellos para mas obtener mas informacion:



(800) 952-5210

Sitio de red

https://housing.ca.gov/covid\_rr/p
rogram\_overview.html#renter

### Plan de Rescate Americano

Fue creado para construer una recuperacion economica equitativa proporcionando:

- Familias trabadoras un cheque de \$1,400 por persona (cheques de estimulo)
- Ayudar a los estadounidenses a permanecer en sus hogares proporcionando ayuda de emergencia para cubrir el alquiler atrasado y las facturas.
- Ayudar a los propietarios de viviendas con dificultades a ponerse al corriente con sus pagos hipotecarios y costos de servicios publicos a traves del fondo de asistencia para propietarios de vivienda.
- Proporciona fondos adicionales para familias e individuos que se estan recuperando o en riesgo de quedarse sin hogar



### Fondo de Alivio Hipotecario de California

- Establecido para mitigar las dificultades financieras despues del 1 de Enero de 2020, asociados con la pandemia de coronavirus al proporcionar fondos a los propietarios elegibles.
- Los solicitantes elegibles deben:
  - Han enfrentado dificultades financieras relacionadas con la pandemia entre el 21 de Enero de 2020, y el 21 de Enero de 2021.
  - Estar en o debajo de 100% del ingreso medio del area de su condado
  - Poseer una vivienda unifamiliar, condominio o casa prefabricada permanentemente

Tambien deben cumplir al menos una de las siguientes cualificaciones;

- Recibir asistencia publica
- Estar severamente agobiado por la vivienda
- No tienen opciones alternativas de renegociacion hipotecaria a traves de su admninstrador hipotecario.

### Fondo de Alivio Hipotecario de California

El objectivo era evitar que los propietarios de vivienda:

- Morosidad Hipotecaria
- Prederteminado
- Ejecuciones Hipotecarias
- Perdida de servicios publicos o servicios de energia para el hogar
- Desplazamientos de propietarios de viviendas que experimentan dificulatades financieras.

Incluso si el proceso de ejecucion hipotecaria ha comenzado, a menudo puede tomar varios meses antes de que su casa sea embargada. Es possible que aun tenga tiempo de buscar ayuda.



### Fondo de Alivio Hipotecario de California

Pongase en contacto con la agencia de financiamiento de vivienda de California para obtener mas informacion:

numero

(877) 922-5432

sitio de red

https://camortgagerelief.org/

# Departamento de Asuntos de Consumidor y Negocios

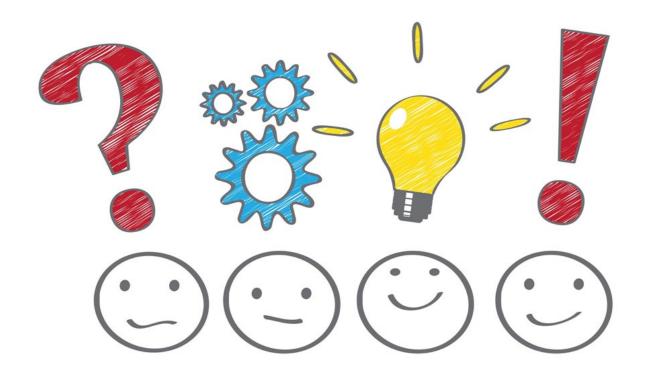
Pongase en contacto con el departamento de asuntos de negocio y de consumidor para obtener mas informacion:

numero

(833) 238-4450

sitio de red

https://dcba.lacounty.gov/



Preguntas?