

JUICIOS HIPOTECARIOS (FORECLOSURES)

Este folleto fue preparado con el auspicio del Instituto para Asistencia Legal en Juicios Hipotecarios. LSGMI representa a propietarios de casas en juicios hipotecarios y a propietarios de casas con problemas de hipoteca. El desempleo, el divorcio, la muerte y las prácticas abusivas de hacer préstamos ponen a muchos propietarios de casas en riesgo de perder sus casas. Si usted está enfrentando un juicio hipotecario, puede tener la tentación de darse por vencido y abandonar su casa. ¡No desista! Usted debe consultar a un abogado y averiguar cuáles son sus opciones. La única intención de este folleto es darle un asesoramiento general sobre sus posibles opciones y puede que no enfoque su situación específica. No tiene la intención de sustituir el asesoramiento individual. Si tiene preguntas sobre la información que contiene este folleto, debe contactar a un abogado tan pronto sea posible. Si no puede pagar un abogado, debe contactar a LSGMI en las direcciones que se enumeran al final de este folleto, para ver si usted reúne los requisitos necesarios para recibir nuestros servicios.

Estoy atrasado en mis pagos de hipoteca, ¿qué debo hacer?

Póngase en contacto con su compañía hipotecaria y averigüe si ellos lo ayudarían. Usted debe solicitar hablar con el departamento de mitigación de pérdidas. Este departamento trabaja con propietarios de casas que están atrasados en sus pagos de hipoteca. Generalmente, es mejor contactar a la compañía hipotecaria tan pronto tenga problemas.

La compañía hipotecaria puede ofrecerle un convenio de re-pago que le permitiría a usted ponerse al día con su hipoteca después de un plazo acordado. Si no puede con sus pagos, trate de negociar con el prestamista para que le reestructure los términos de su préstamo, para efectuar los pagos mensuales en la suma que usted puede, ya sea temporal o permanentemente. El prestamista también puede acceder a colocar los pagos pendientes al final de la hipoteca.

Muchos prestatarios se han quejado del proceso de mitigación de pérdidas. Lo más probable es que usted tenga que hacer varias llamadas a la compañía hipotecaria y que ésta le pida que le envíe pruebas de sus ingresos. Muchos propietarios de casas tienen problemas para encontrar a un empleado de la compañía hipotecaria que los ayude. Usted puede hablar con una persona diferente cada vez que llame a la compañía hipotecaria. Para evitar problemas usted siempre debe anotar el nombre completo, título y teléfono de cada persona con la que habla. Guarde copias de cualquier papel que envíe a la compañía hipotecaria. Si usted

llega a un acuerdo por teléfono, debe escribir una carta a la compañía hipotecaria confirmando los términos de su convenio. Si la compañía hipotecaria le manda un contrato para firmar, asegúrese de que entiende el convenio en su totalidad. No acepte un plan de pago que no pueda cumplir.

El programa del Presidente Obama que se llama *Making Homes Affordable* (Hacer las Casas Fáciles de Comprar) ofrece varias opciones para los propietarios que enfrentan la posibilidad de un juicio hipotecario o que ya tienen una demanda presentada en su contra. A través de este programa los dueños de casa pueden hacer modificar o refinanciar sus hipotecas de tal forma que los términos sean mejores. Si su compañía hipotecaria le negó ayuda antes, o le dijo que ellos no participaban en ningún programa, usted debe llamarlos otra vez. También puede entrar al sitio web del gobierno: <http://makinghomeaffordable.gov> para obtener más información.

Los cambios recientes en el programa *Making Homes Affordable* incluyen un requisito de que la compañía hipotecaria envíe al propietario una notificación de negación (“Non-Approval Notice”), por escrito, que explique las razones principales de la negación y también tiene que:

- Incluir una descripción de otras opciones para las cuales para las cuales el prestatario podría calificar, si las hay, incluyendo sin limitarse a otros programas de modificación, una venta en deficiencia (“short sale”) y/o un título en pago (“deed in lieu of foreclosure”) o un acuerdo de suspensión de cobro (“forebearance agreement”); y también,
- Identificar los trámites que el prestatario tiene que realizar para ser considerado para esas opciones.

Si la compañía hipotecaria ya le dio al prestatario una aprobación de otro programa contra la ejecución hipotecaria, deben incluir la información necesaria para participar en o cumplir con ese otro programa.

La compañía hipotecaria no puede llevar a cabo una venta hipotecaria dentro de los treinta (30) días calendario después de la fecha de la Notificación de No Aprobación o dentro de cualquier período más largo necesario para revisar material complementario sometido por el prestatario, en respuesta a una Notificación de No Aprobación, a menos que la razón por la no aprobación es (1) una hipoteca no elegible, (2) una propiedad no elegible, (3) la oferta no fue aceptada por el prestatario / o petición retirada, o (4) el préstamo ya fue modificado anteriormente por el programa HAMP.

Si usted tiene una hipoteca FHA (Federal Housing Administration), usted tiene derecho a recibir ayuda adicional. Llame al 1-888-297-8685 para más información. Las hipotecas de VA (Veteran Affairs) también tienen asistencia adicional para propietarios de casas. Llame al 1-800-827-1000 para más información.

¿Qué es un juicio hipotecario?

Un juicio hipotecario es una demanda interpuesta por una compañía hipotecaria cuando el prestatario no ha hecho pagos. Mediante un juicio hipotecario la compañía hipotecaria pide a la Corte que venda la propiedad para que la compañía hipotecaria pueda recuperar su dinero.

Me entregaron papeles de la corte para un juicio hipotecario. ¿Qué sucede ahora?

Una vez que la compañía hipotecaria interponga un juicio hipotecario, a usted le entregarán la Citación y la Demanda. El sheriff o un empleado de la corte le entregará a usted la demanda. La Citación y la Demanda también pueden entregársela a cualquier persona que esté en su casa que tenga 15 años de edad o más.

Usted debe hablar con un abogado inmediatamente si le presentan una demanda para juicio hipotecario. Esto es especialmente importante si tiene temor de que el prestamista se haya aprovechado de usted o que sea víctima de un engaño asociado con el juicio hipotecario. Para encontrar un abogado que represente a consumidores, puede contactar al: National Association of Consumer Advocates (<http://members.naca.net/findanattorney.php>). Usted también puede revisar las páginas amarillas de la guía telefónica en busca de nombres de abogados privados. También sugerimos que hable con amigos y familiares, para pedir nombres de abogados que ellos puedan recomendar. Legal Services of Greater Miami, Inc. también representa personas de bajos recursos económicos en juicios hipotecarios.

También puede contactar al Servicio de Referencias del Colegio de Abogados del Condado de Dade al (305) 371-2646 para obtener el nombre, la dirección y el número de teléfono de un abogado en el área donde usted vive que atienda el tipo de caso que usted describió. Usted puede pedir que lo remitan a un abogado privado que cobra una tarifa reducida. Si usted califica, lo remitirán a un abogado que cobra honorarios bajos.

Por lo general, el Servicio de Referencias cobra \$50.00 por adelantado para darle una referencia de abogado. Sin embargo, si usted califica y su caso tiene que ver con uno de los siguientes asuntos legales: Medicare, Medicaid, beneficios militares/de veteranos, Seguro Social, beneficios por Incapacidad del Seguro Social, bancarrota personal o juicio hipotecario, pueden cobrarle una tarifa reducida por la referencia. Por teléfono, los honorarios tienen que pagarse por tarjeta de crédito, o se pueden pagar en persona con

un giro postal o con dinero en efectivo. A cambio de su pago, usted recibirá una consulta de 30 minutos con el abogado al cual fue remitido. Después de su primera reunión con el abogado, usted decide si lo va a contratar y llevar su caso adelante.

Si usted no tiene un abogado que lo represente y responde por usted mismo al juicio hipotecario, siga estas instrucciones:

- **Lea la Citación y la Demanda**

Para comenzar, usted deberá leer la Citación y la Demanda de Juicio Hipotecario. Este documento le dará información importante sobre el Juicio Hipotecario incluyendo los reclamos de la compañía hipotecaria, y direcciones que usted debe seguir. La compañía hipotecaria en el juicio se llamará "Plaintiff" (la parte que presenta la demanda o demandante), y usted se llamará "Defendant" (la parte demandada). Una vez que lea el Summons and Complaint podrá empezar a preparar su respuesta (Answer).

- **Escriba una Respuesta a la Demanda**

Una "Respuesta" es su defensa escrita a los reclamos hechos por la compañía hipotecaria en la Demanda. También es su oportunidad de explicar por qué el prestamista no debe tener derecho a obligar la venta de su casa. Usted debe presentar la Respuesta con el Oficial de la Corte. Su Respuesta vence después de 20 días consecutivos a partir de la fecha en que le entregaron la Citación y la Demanda. Si el plazo vence en un fin de semana o en un día de fiesta, la Respuesta se debe presentar el próximo día en que la Corte abra.

Su Respuesta debe enfatizar cualquier cosa en la Demanda que usted crea que no sea cierta o que esté equivocada. Su Respuesta también debe explicar cualquier motivo que hiciera injusto que su casa vaya a juicio hipotecario. A esto se llama "Defensas Afirmativas." Por ejemplo, si usted cree que el prestamista no hizo lo que tenía que hacer sobre su hipoteca, o rehusó trabajar con usted para evitar el juicio hipotecario, usted debería dar los detalles en su Respuesta. También, si usted cree que la cantidad que se exige en la Demanda es incorrecta, debe explicar por qué es incorrecta. Si usted tiene prueba de que pagó la hipoteca, debe adjuntar copias a su Respuesta.

Al final de su Respuesta, firme su nombre e incluya su dirección y número de teléfono. También debe indicar que ha enviado por correo una copia de su Respuesta al abogado de la compañía hipotecaria y la fecha en que la envió por correo. Puede enviar la Respuesta por el correo normal de los Estados Unidos.

- **Presente la Respuesta ante el Oficial de la Corte**

Una vez que usted haya terminado de escribir su Respuesta, haga varias copias. Lleve el original a la secretaría para que la registren. En el condado Miami-Dade, la mayoría de las demandas de ejecución de hipoteca se presentan en las cortes de circuito de Miami-Dade. Para este tipo de procesos, usted puede presentar su respuesta en el tribunal del Condado de Miami-Dade, 73 West Flagler Street, Miami, FL. Puede someter su respuesta libre de costo. Pídale al empleado de la secretaría que le acuñe sus copias con la fecha, para que tenga comprobante de haber presentado su respuesta. Asegúrese de guardar una copia para su archivo personal.

Yo hago mis pagos de hipoteca a “Florida Mortgage Company.” ¿Por qué es el “National Bank,” quien interpone la demanda de ejecución de hipoteca en mi contra? Con frecuencia, los bancos venden y transfieren sus hipotecas. Su prestamista puede haber vendido su hipoteca a otra compañía hipotecaria o a un fideicomiso. En la Florida, para presentar una demanda de ejecución de hipoteca, el demandante tiene que ser dueño de la hipoteca y del pagaré (la promesa formal de pagar el dinero a la empresa hipotecaria). Usted podría tener una defensa válida si el demandante no puede probar a la Corte que es dueño de su hipoteca y pagaré, y que tiene derecho a ejecutar la hipoteca.

Después de que presente mi respuesta a la demanda, ¿cuál es el próximo paso?

Durante el proceso hipotecario, usted debe seguir tratando de negociar con la compañía hipotecaria o con su abogado.

El circuito judicial 11^{avo} (11th Judicial Circuit) que cubre el condado Miami-Dade, emitió una orden administrativa, con vigencia desde el primero de mayo del 2009, declarando que debe haber una mediación en juicios hipotecarios para todas las propiedades residenciales ocupadas, en casos de juicios hipotecarios que se presenten después del primero de mayo del 2009. Luego en febrero del 2010, la Corte Suprema de la Florida aprobó mediación obligatoria para todos los juicios hipotecarios residenciales en todo el estado de la Florida. Se abrevia el nombre del programa de mediación para juicios hipotecarios residenciales con sus siglas, RMFM.

De acuerdo con el programa RMFM en el Condado de Dade, cuando se presenta un caso de juicio hipotecario, la compañía hipotecaria le envía al Centro Collins (Collins Center) toda la información para contactar al dueño de casa. El Collins Center es una agencia sin fines de lucro (non-profit) que está trabajado con la corte para ayudar a dueños de casa. Los empleados del centro contactan al dueño de casa para ayudarlo a ponerse en contacto con un consejero certificado de USHUD.

El consejero ayuda al dueño de casa a llenar formularios financieros. Una vez que los formularios están llenos, se programa una fecha para la mediación. El abogado de la compañía hipotecaria y el dueño de casa asisten a la mediación y tratan de llegar a un arreglo del caso de juicio hipotecario. El mediador es una persona imparcial que está entrenada para ayudar a las partes a que lleguen a un acuerdo. Si se llega a un arreglo, este arreglo se escribe y el juicio hipotecario se detiene. Los servicios del consejero de USHUD y del mediador son gratuitos para el dueño de casa.

Si no se llega a un arreglo en la mediación, o si el dueño de casa no participa en la mediación, la compañía hipotecaria presentará una petición formal de sentencia sumaria ("Motion for Summary Judgement"). Este documento le informa al juez que no hay hechos en disputa, y le pide que fije la fecha para una venta judicial. Si usted recibe una petición de sentencia sumaria y discrepa con alguno de los puntos presentados por la compañía hipotecaria, debe someter una declaración jurada ("Affidavit") en oposición a la sentencia sumaria. Una declaración jurada presenta su versión de los hechos. Por ejemplo, si no debe la cantidad que alega la compañía hipotecaria, debe incluir ese punto en la declaración jurada. Al firmar la declaración, usted jura que todo lo que ha escrito es fiel y exacto. Tiene que firmar este documento ante un notario. Debe presentar la declaración jurada en la Secretaría del Tribunal, y enviar una copia al abogado de la parte contraria, por lo menos 5 días antes de la audiencia para resolver la petición de sentencia sumaria. Guarde una copia para su archivo personal.

Usted recibirá una notificación de audiencia por correo. Tiene que comparecer en la audiencia. Lleve consigo copia de su respuesta, y cualquier documento que haya presentado. Si sometió una declaración jurada debe estar preparado para explicar los puntos que usted refuta. Si usted y la compañía hipotecaria están en desacuerdo sobre algunos de los puntos, el juez no debe rendir una sentencia sumaria y el juicio se hará en una fecha futura.

Si el juez decide que no hay hechos en disputa, registrará una sentencia en su contra y le pedirá al Oficial de la corte que fije la fecha para vender la casa. Se supone que fije la fecha para dentro de 35 días, pero usted puede pedirle al juez que la demore más.

¿Cómo funciona la venta judicial en un proceso hipotecario?

Empezando el 11 de enero del 2010, las ventas de ejecución de hipoteca serán a través de internet en el sitio web del oficial de la corte

www.miamidade.realforeclosure.com. La decisión final de ejecución de hipoteca todavía indicará la fecha específica de la venta de la propiedad. En esa fecha, las ventas por internet empezarán a las 9:00 a.m. Los compradores ya no

tendrán que estar en persona para poner sus ofertas ya que las ventas se harán por internet.

Cuando se haya vendido la casa, ¿tengo que mudarme inmediatamente?

El nuevo dueño tiene que esperar 10 días después de la venta judicial para pedir que el juez emita un auto de posesión para retirarlo a usted de la propiedad. Un Auto de Posesión es un documento mediante el cual la corte ordena que el Sheriff lo retire a usted y todas sus pertenencias de la propiedad. La ley prohíbe que el nuevo dueño le cambie las cerraduras o le corte los servicios públicos para obligarlo a desalojar.

La corte no puede emitir un Auto de Posesión en juicios hipotecarios que tengan que ver con propiedades residenciales, con o sin la protección para el patrimonio familiar (“homestead”), sin que haya evidencia que a la persona se le hizo la entrega judicial apropiada en el juicio hipotecario. Se le debe dar a la persona un aviso de audiencia cuando el nuevo dueño pide un Auto de Posesión, y tiene que haber una audiencia ante un juez. La persona debe asistir a la audiencia y explicarle al juez por qué necesita más tiempo para salir de la casa.

¿Tengo derecho a recibir dinero si se vende mi casa en una subasta hipotecaria?

El dinero obtenido en la venta judicial se repartirá de acuerdo con la sentencia definitiva. Si sobra dinero, puede que usted tenga derecho a recuperarlo. No necesita un abogado ni la ayuda de nadie para recuperar esos fondos. Puede llamar al Miami-Dade Foreclosure Clerk, 140 W. Flagler Street, Room 1502, (305) 375-5943 para determinar si su casa se vendió por más de lo que se le debía a la compañía hipotecaria. Si se vendió por más de lo que usted debía, tiene derecho a recibir el dinero adicional. Eso se llama un “surplus” (un sobrante).

¿Puedo presentar una petición de bancarrota para paralizar el proceso hipotecario?

Puede presentar una petición de bancarrota por el capítulo 13 hasta el mismo día de la venta judicial para detener la venta de su casa. Con este tipo de bancarrotas, tendrá que tener el dinero suficiente para pagar todos sus gastos mensuales regulares y tener un sobrante cada mes para que pueda ponerse al día en el pago de su hipoteca dentro de 60 meses. En la mayoría de las circunstancias, cuando se presenta la bancarrota, se detiene el proceso hipotecario y si han señalado la fecha para una venta judicial, se cancela. Tendrá que recibir consejos sobre asuntos de crédito antes de presentar la petición de bancarrota, así que no puede esperar hasta el mismo día de la venta judicial para decidir si va presentar una bancarrota por el capítulo 13. Debe consultar

con un abogado especializado en bancarrotas para obtener más información. Puede encontrar a un abogado de bancarrota de la National Association of Consumer Bankruptcy Attorneys (<http://www.nacba.org/attorneyfinder/>).

Ya decidí que no puedo pagar mi casa. ¿Cuáles son mis opciones?

Si decide que no puede pagar su casa, no abandone la hipoteca. Si se vende su casa en una venta judicial, corre el riesgo de perder cualquier valor acumulado que tenga en la casa y de dañar aún más su historial de crédito. He aquí algunas opciones.

- **Vender su casa**

Usted puede vender su casa aun después de que se presente una demanda por ejecución de hipoteca. Debería considerar esta opción, sobre todo si tiene su casa desde hace mucho, o si la casa vale mucho más de la cantidad que debe en la hipoteca. Debe comunicarse con un agente de bienes raíces de buena reputación para que lo ayude a anunciar y vender su casa. También, debe contratar a un abogado para examinar todos los papeles de la venta y para representarle en el cierre.

- **Venta en deficiencia (Short Sale)**

Si encuentra un comprador para su casa, pero éste no pagará lo suficiente para saldar la hipoteca, podría considerar una venta en deficiencia. Por ejemplo, el comprador está dispuesto a comprar la propiedad por \$140,000 pero usted debe \$150,000 a la hipotecaria. En ese caso, debe hablar con la compañía hipotecaria para determinar si aceptarán una liquidación deficiente. Por lo general, el banco no permitirá eso si usted recibe dinero de la venta.

- **Título en pago (“Deed in lieu of foreclosure”)**

En lugar de vender su casa, podría ejecutar un Título en pago. Al hacer esto, usted entrega la casa a la compañía hipotecaria. Podría considerar esta opción si no tiene ningún valor acumulado en su casa y no ha encontrado otra salida a la ejecución de hipoteca. Al ejecutar un Título en pago, puede evitar el tiempo y los gastos de una demanda por ejecución de hipoteca y puede evitar que se registre una sentencia hipotecaria en su contra. Sin embargo, no debe hacer eso hasta que obtenga una confirmación por escrito de la compañía hipotecaria de que no le deberá más dinero. Debe pedir que su abogado revise el acuerdo.

Si opta por una venta en deficiencia o un Título en pago, esto podría afectar la cantidad de ingresos reportados al IRS. Debe consultar con un profesional en asuntos tributarios o asistir a un seminario tributario para personas de bajos

ingresos. Puede obtener información sobre estos seminarios en la página web del Taxpayer Advocate (defensor del contribuyente) (<http://www.irs.gov/advocate>). El **Centro de Asistencia para Contribuyentes de Bajos Ingresos**, de Legal Services of Greater Miami, Inc., lo podría asesorar también sobre las consecuencias tributarias de entregar un inmueble para evitar un proceso hipotecario, o de vender un inmueble por menos de la obligación hipotecaria.

¿Puedo refinanciar para evitar la ejecución de la hipoteca?

Sí. Si refinancia su hipoteca, detendrá el proceso hipotecario. Si actualmente tiene un problema con el pago de su hipoteca, debe analizar bien para determinar si podría pagar la nueva hipoteca. Cualquier refinanciamiento solamente aumentará la cantidad que usted debe en su propiedad. Si logra reducir considerablemente su tasa de interés, podría ser conveniente refinanciar. Sin embargo, muchas opciones que tienen la apariencia de ser útiles pueden ser más costosas, o también pudiera ser algún tipo de fraude. Pida la ayuda de un asesor con conocimientos para que pueda revisar el préstamo que se propone antes de firmar nada.

Si tiene más de 62 años, podría considerar una hipoteca inversa. Una hipoteca inversa es un producto hipotecario para las personas mayores que les permite vivir en su casa sin efectuar los pagos hipotecarios, siempre y cuando sea su residencia principal. Si tiene una hipoteca inversa, solamente tiene que pagar los impuestos y el seguro sobre la propiedad. La cantidad de hipoteca inversa que pueda obtener se basa en su edad y el valor de su casa. El AARP tiene más información sobre las hipotecas inversas en su página en Internet, <http://www.aarp.org/money/revmort/>.

¿Puedo cancelar la venta hipotecaria?

Usted podría cancelar o cambiar la fecha de una venta hipotecaria por las razones siguientes:

- Están revisando su situación para concederle un programa de modificación de hipoteca, o ya está participando en uno;
- Usted tiene un contrato firmado para la venta de su casa; o
- Usted tiene un contrato firmado para una venta en deficiencia.

En abril del 2010, la Corte del Condado de Miami-Dade estableció una sala exclusivamente para juicios hipotecarios que atiende todas las peticiones para cancelar ventas hipotecarias. Abajo encontrará un texto del folleto de la Corte con fecha del 24 de junio del 2010 que habla de la cancelación de ventas de ejecución de hipotecas:

Requisitos para peticiones para cancelar una venta:

Hay que presentar las peticiones en la Secretaría de la Corte y notificar al abogado de la parte contraria antes de presentarse en la corte.

- 1. La petición de cancelación de venta tiene que constituir una verdadera emergencia, y tener como fundamento razones válidas para que el juez pueda tener toda la información sobre las circunstancias;*
- 2. La petición de cancelación de venta debe contar con el apoyo de pruebas materiales o documentación que establezcan las razones de la cancelación;*
- 3. Las peticiones posteriores de cancelación de venta deben tener una base nueva para justificar otra cancelación.*

Todas las peticiones de cancelación de venta que requieren una audiencia se atenderán en orden de llegada.

Como se cambia la sala asignada exclusivamente a los juicios hipotecarios, usted debe preguntar en el mostrador de información en el primer piso del Tribunal del Condado de Dade, en la 73 West Flagler Street, para determinar cuál es la sala que atiende los asuntos de juicios hipotecarios.

Alguien me llamó y me dijo que puede ayudarme a proteger mi casa contra un proceso hipotecario. ¿me podrán ayudar?

Después de presentada una demanda por desalojo, usted recibirá muchas ofertas para “salvar su casa”. Debe evitar cualquier transacción mediante la cual un “inversionista” toma posesión de su casa y luego le “devuelve” la casa después de un período de tiempo. La mayoría de estas ofertas son fraudulentas. Estas transacciones nunca tienen como objeto obtener un éxito, sino que estas empresas solamente están tratando de robar dinero del valor de su propiedad y quitarle la casa.

Este folleto fue preparado por Legal Services of Greater Miami, Inc. Estas son nuestras oficinas:

Oficina Central

3000 Biscayne Blvd., Suite 500
Suite 500
Miami, FL 33137
(305) 576-0080

South Dade Law Center

10720 Caribbean Boulevard
Suite 400
Perrine, FL 33189
(305) 232-9680

November 2010 Ed.