



LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

Proceso de Ejecucion Hipotecaria y
Protecciones de Ejecucion Hipotecaria



LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

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 Ejecucion Hipotecarias

- ▶ **Diane Mendez**, Consejera de Prevención de Ejecucion Hipotecarias
 - ▶ dmendez@dcba.lacounty.gov
- ▶ **Norma Gomez**, Consejera de Prevención de Ejecucion Hipotecarias
 - ▶ ngomez@dcba.lacounty.gov
- ▶ Contacte a DCBA:
 - homehelp@dcba.lacounty.gov
 - dcba.lacounty.gov
 - (800) 593-8222

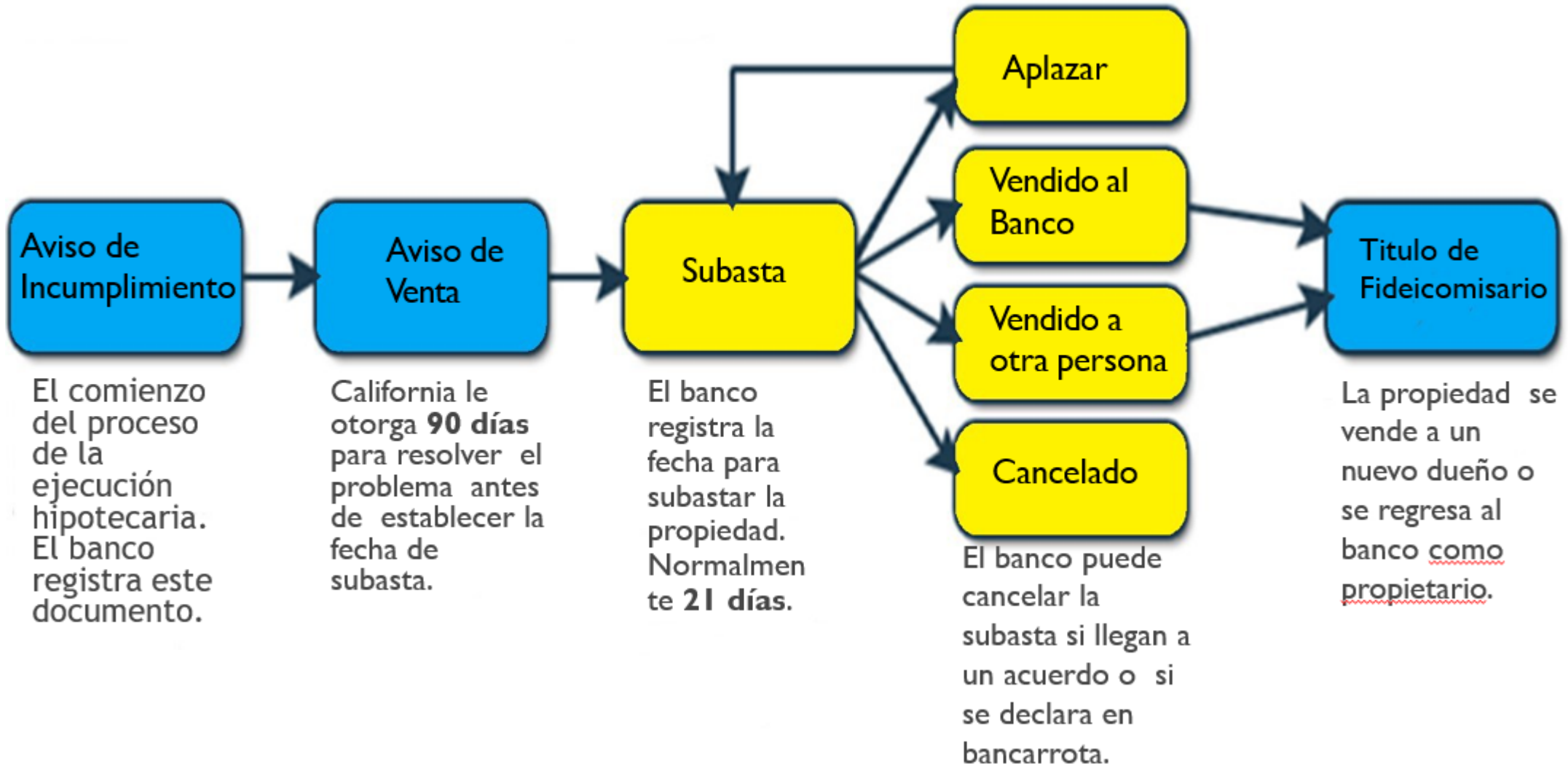


Que es la Ejecucion hipotecaria?

- El proceso legal utilizado 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 tribunales para ejecutar la ejecución hipotecaria.
- No-Judicial
 - Una escritura de hipoteca involucra al prestatario, al prestamista y al fideicomisario. El prestatario transmite el poder de venta al fideicomisario. Cuando el prestatario incumple con su pago, 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

1

El prestamista registrará el aviso de incumplimiento después de que el prestatario no cumpla con los términos de su préstamo.



2

Este es el inicio del proceso de ejecución hipotecaria.



3

Solicite opciones de prevención hipotecaria.

ling 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

Recorded Mail To:
First American Trustee Servicing Solutions,
LLC
Campus Circle, 2nd Floor
Westlake, 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 mortgage. 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 mortgagee may insist that you do so in order to reinstate your account in good standing. In addition, the beneficiary or mortgagee 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

1

El prestamista registrará el aviso de venta (3) meses después de la notificación de incumplimiento.



2

Establece la fecha de subasta



3

Solicite opciones de prevención hipotecaria (limitado).

ORDERING REQUESTED BY:
CONTRUST COMPANY
1 Tapo Canyon Rd., CA6-914-01-94
SANTA CLARA VALLEY, CA 93063

ORDERING REQUESTED MAIL TO:
CONTRUST COMPANY
100 Tapo Canyon Rd., CA6-914-01-94
SANTA CLARA VALLEY, CA 93063

Instrument:
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 cash 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 balance 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 indebtedness due.

In addition to cash, the Trustee will accept cashier'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 Deed of Trust, advances thereunder, with interest as provided, and the unpaid principal of the Note secured by said Deed 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 Deed of Trust. If required by the provisions of Section 2923.5 of the California Civil Code, the declaration from the mortgagee, beneficiary or authorized agent is attached to the Notice of Trustee's Sale duly recorded with the appropriate County Recorder's office.

RECONTRUST COMPANY, N.A.
1800 Tapo Canyon Rd., CA6-914-01-94
SANTA CLARA 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.

Aviso de Venta

Escritura de Fideicomiso a la Venta

1

Transfiere la propiedad al postor ganador.



2

Si no se recibe una oferta superior a la oferta inicial del prestamista entonces el titulo regresara al prestamista.



3

Asesoramiento para seguir adelante!

RECORDS MAINTAINED BY

IS INDEXED/RECORDED BY

Name

Street
Address

City &
State

SPACE ABOVE THIS LINE FOR RECORDERS USE

Trustee's Deed Upon Sale

T.S. 90

The undersigned grantor hereinafter:

- (1) The grantor herein was not one of the preceding beneficiary;
- (2) The amount of the unpaid debt together with costs was \$
- (3) The amount paid by the grantor at the Trustee's sale was \$
- (4) The Documentary Transfer Tax is \$

(5) Real property is in () unincorporated area () City of _____, and

CHEGAGO TITLE COMPANY, a corporation, (Trustee and Trustee), or (the duly appointed Trustee herein, the Deed of Trust hereinafter described, does hereby grant and convey, but without covenant or warranty, express or implied, to

herein called Grantee, all of its right, title and interest in and to that certain property situated in the City _____, County of _____, State of California, described as follows:

TRUSTEE STATES THAT:

This conveyance is made pursuant to the powers conferred upon Trustee by this certain Deed of Trust dated and recorded by _____

as Trustee, and recorded _____ in Book _____ of the _____ County, California, and after fulfillment of the conditions specified in said Deed of Trust, subjecting this conveyance _____

to said Deed of Trust, subjecting this conveyance _____ in said County of said County, California, and after fulfillment of the conditions specified in said Deed of Trust, subjecting this conveyance _____

at its (place) _____, California, in which the property is situated.

Trustee being the highest bidder at such sale, became the purchaser of said property and paid therefor to said Trustee the amount of \$ _____, in lawful money of the United States, or by the substitution, pro tanto, of the obligations then secured by said Deed of Trust.

It Witness Whereof, said **CHEGAGO TITLE COMPANY**, a corporation, or Trustee, has this day caused its corporate seal to be hereunto affixed by its Vice-President and Assistant Secretary, whose duty is authorized by resolution of its Board of Directors.

Dated _____ Chicago Title Company,
as Trustee hereunto

CHEGAGO TITLE COMPANY, DEPARTMENT OF NOTARY PUBLIC

STATE OF CALIFORNIA,)
COUNTY OF _____)

On _____ before me, _____ (State brief name and title of the officer), personally appeared _____ who proved to me on the basis of satisfactory evidence to be the person(s) whose name(s) appear hereon and acknowledged to me that he/she/they executed the same in his/her/their authorized capacity(ies), and that he/she/they acknowledged the instrument to be the instrument the person(s), or the entity upon behalf of which the person(s) acted, executed the instrument.

I certify under PENALTY OF PERJURY under the laws of the State of California that the foregoing paragraph is true and correct.

WITNESS my hand and official seal.

Notary Public _____ (Signature)

Escritura de Fideicomiso a la Venta

Después de la Ejecución Hipotecaria

- **Aviso de Desalojo**
 - 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 a cambio 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 prestamos, escrituras de cambio de nombre y escrituras de fideicomiso.
- ▶ Un aviso del registro sera enviada a las personas involucradas, dentro de los (30) días de la fecha de la grabación de uno de esos documentos
- ▶ Brindar información, asesoramiento y asistencia.



LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

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@dcbalacounty.gov**

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



LOS ANGELES COUNTY
**CONSUMER &
BUSINESS AFFAIRS**

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@dcbalacounty.gov**

Aviso de incumplimiento

- ▶ Recibir el aviso de incumplimiento (Típicamente 90 días de mora)
- ▶ Debida diligencia
- ▶ Información pública
- ▶ Solicitud de servicios

Hablando con el prestamista

- ▶ Solicitud de ayuda hipotecaria
- ▶ Ayuda confinable
- ▶ Importancia de los plazos



Servicios de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias

- El objetivo principal de la Unidad de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias es ayudar a los propietarios a prevenir y 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 ejecuciones 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 experimentaron dificultades financieras debido a la emergencia nacional de COVID-19.
- Dificultades incluidas pero no limitadas:
 - Desempleo
 - Reducción de las horas de trabajo regulares
 - Enfermedad de un prestatario, co-prestatario o miembro de la familia dependiente
- No se requirió documentación de dificultades



Ley de CARES (CARES Act)

- A todos los prestatarios con préstamos respaldados por el gobierno federal que estuvieran vigentes o fueron menos de 30 días delincuentes se les otorgaría automáticamente hasta una indulgencia inicial de 6 meses.
 - En general, los administradores ofrecían planes de indulgencia en incrementos de 3 meses.
 - Los prestatarios podrían recibir extensiones de hasta 12 meses en incrementos
 - En total, los prestatarios podrían recibir un plan de indulgencia de 18 meses.
- Las opciones de posesión posterior serían diferentes si un prestatario estuviera más de 30 días en mora antes del periodo de dificultades de COVID-19
 - Los términos de indulgencia hipotecaria dependían del tipo de préstamo, los requisitos del propietario o inversionista en su préstamo hipotecario y su administrador.
- Todavía es importante ponerse en contacto con su administrador directamente para discutir su situación particular y la unidad de prevención de ejecuciones hipotecarias del Departamento 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 ejecución hipotecaria se había 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 ejecución hipotecaria
 - La prevención de ejecuciones hipotecarias no esta garantizada por nadie mas que por su prestamista o administrador

AB3088

- Se estableció el 1 de Septiembre, 2020.
- La ley proporciona protecciones adicionales a ciertos inquilinos, pequeños propietarios, y algunos propietarios que no pueden pagar su alquiler o hipoteca después 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 prevención de ejecuciones hipotecarias a los propietarios del condado de Los Angeles
- Los propietarios elegibles pueden calificar para hasta \$30,000 para pagar los atrasos de la hipoteca.
- El programa comenzó 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
- Demostrar una dificultad relacionada con COVID-19
- La situación individual de cada propietario es diferente, llame o solicite en el sitio de internet para discutir la calificación para la asistencia
- Propietarios del condado de una (1) unidad con un saldo de préstamo de hasta \$726,525
- Propietarios del condado de 2 a 4 unidades con un saldo de préstamo de hasta \$1,000,000.

Fondo de Alivio Hipotecario de California

- Establecido para mitigar las dificultades financieras después 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 calificaciones;

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

Fondo de Alivio Hipotecario de California

El objetivo era evitar que los propietarios de vivienda:

- Morosidad Hipotecaria
- Predeterminado
- Ejecuciones Hipotecarias
- Pérdida de servicios públicos o servicios de energía para el hogar
- Desplazamientos de propietarios de viviendas que experimentan dificultades financieras.

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



Fondo de ayuda hipotecaria de California

El programa de ayuda hipotecaria de California ha ampliado los requisitos de elegibilidad para los propietarios de viviendas

El programa ahora estará;

- Cubriendo impuestos a la propiedad atrasados, ampliando el requisito de elegibilidad de ingresos
- Brindando asistencia a los propietarios que tienen al menos 2 pagos pendientes antes del 30 de Junio de 2022

Los Dueños de propiedades a los que previamente se les negó la asistencia en función de la elegibilidad, deben volver a presentar la solicitud lo antes posible.



Fondo de Alivio Hipotecario de California

Póngase en contacto con la agencia de financiamiento de vivienda de California para obtener mas información:

numero

(877) 922-5432

sitio de red

<https://camortgagerelief.org/>

Departamento de Asuntos de Consumidor y Negocios

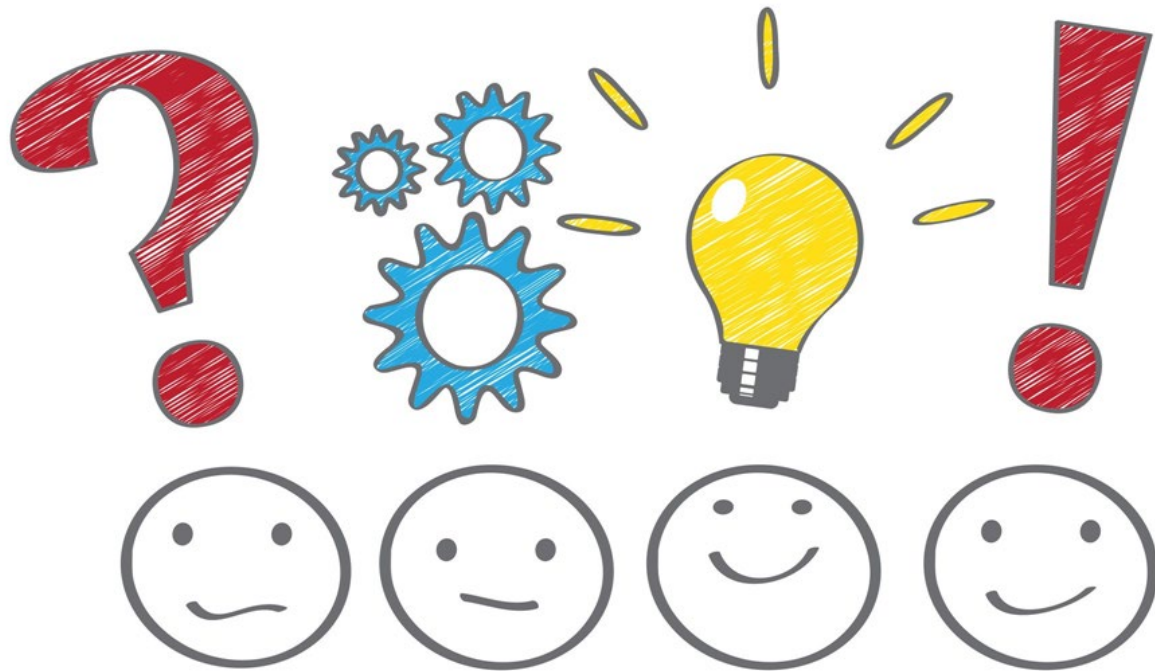
Póngase en contacto con el departamento de asuntos de negocio y de consumidor para obtener mas información:

numero

(800) 593-8222

sitio de red

<https://dcba.lacounty.gov/>



Preguntas?