

SUS DERECHOS COMO DEUDOR HIPOTECARIO DURANTE LA EMERGENCIA DE COVID-19

(Actual desde 30 de marzo del 2020)

Según el tipo de hipoteca, es posible que su prestamista no pueda llevar a cabo su ejecución hipotecaria.

- La mayoría pero no todas hipotecas son cubiertas por la moratoria de ejecución hipotecaria que el Congreso aprobó el 27 de marzo del 2020. La moratoria dura desde el 18 de marzo del 2020 hasta el 17 de mayo del 2020 y es posible que se extienda. La moratoria cubre las ejecuciones hipotecarias judiciales y además las ejecuciones hipotecarias realizadas por subasta.
- La moratoria cubre deudores con “préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal” y los inquilinos viviendo en una propiedad con tal préstamo. Un “préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal” es un préstamo que es propiedad de, asegurado, o garantizado por una de las entidades siguientes: el Departamento de Vivienda y Urbanismo (HUD), el Departamento de Asuntos de los Veteranos, el Departamento de Agricultura, Fannie Mae, o Freddie Mac.
- Más información sobre cómo averiguar si su hipoteca está cubierta por la moratoria está disponible en el sitio: <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/foreclosure-protection-CARES-Act.pdf>

La fuente principal de sus derechos es su Escritura Fiduciaria.

- El documento más importante de su hipoteca es la Escritura Fiduciaria. Le indica cuáles son sus derechos y obligaciones y también los de su prestamista con respecto a su hipoteca.
- Si no tiene una copia de su Escritura Fiduciaria, puede obtenerla en el Tribunal del Circuito de su condado. Póngase en contacto con ellos primero para ver cómo puede acceder a los registros públicos durante la emergencia. Puede buscar su número de teléfono en el sitio: <http://www.courts.state.va.us/courts/circuit.html>.

Su prestamista debe cumplir con la Escritura Fiduciaria y las leyes pertinentes para ejecutar.

- Antes de que puedan ejecutar, su prestamista debe darle al menos 14 días de preaviso sobre el tiempo, lugar, y fecha de la venta de ejecución hipotecaria.
- También debe anunciar la venta en un periódico bien circulado en su condado. Puede ser al menos una vez cada semana por dos semanas o una vez cada día por tres días, según su Escritura Fiduciaria. Si no dice nada sobre los anuncios, puede ser al menos una vez cada semana por cuatro semanas o una vez cada día por cinco días.
- Otros requisitos se encontrarán en su Escritura Fiduciaria. Léalo cuidadosamente.
- El Tribunal Supremo de Virginia ordenó a todos los tribunales del distrito y circuito de Virginia posponer todos los casos no esenciales y de no emergencia hasta el 26 de abril del 2020. Sin embargo, Virginia es un estado de ejecución hipotecaria no judicial. Esto significa que los prestamistas no tienen que llevarle al tribunal, y pueden ejecutarlo a través de una subasta pública. Si su hipoteca no es un “préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal,” la moratoria de ejecución hipotecaria tampoco se aplica.

Solicite la asistencia hipotecaria con su administrador si no puede hacer sus pagos.

- A menos que su prestamista o su administrador le haya dicho lo contrario, la emergencia de Covid-19 no cambia su obligación de pagar su hipoteca.
- Si está enfrentando dificultad financiera debido a la emergencia de Covid-19, solicite para asistencia hipotecaria con su administrador. Asegúrese de proveer toda la información necesaria indicada en la solicitud.
- Si está enfrentando una ejecución hipotecaria y presenta una solicitud completa de asistencia hipotecaria 37 días o más antes de la fecha de venta, su administrador debe tomar una decisión sobre su solicitud antes de que pueda continuar con el proceso de ejecución hipotecaria. Esto cuenta si aún no hay una fecha de venta.
- Guarde un archivo escrito preciso sobre todos los contactos con su administrador - lo que le dice a usted, lo que usted les dice y cuándo. Guardar un rastro de papel ayudará a proteger sus derechos.
- Si tiene un “préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal,” cualquier administrador hipotecario que reciba una solicitud de asistencia de pago de un deudor quien afirme que está enfrentando dificultad financiera causada, directamente o indirectamente, por la emergencia de COVID-19, debe ofrecerle al deudor la abstención hasta 180 días, lo que significa que los pagos mensuales pueden ser reducidos o diferidos por hasta seis meses. El administrador también debe extender la abstención hasta 180 días adicionales a petición de un deudor durante la emergencia de COVID-19.
- Una abstención **no** significa que los pagos diferidos están perdonados o eliminados. Cuando concluya la abstención, el deudor todavía tendrá que trabajar con el administrador de hipotecas para poner al corriente el préstamo a través de uno de varios métodos, incluyendo la reincorporación por el pago único, el plan de reembolso, o la modificación de préstamo.
- Es posible que también desee consultar con un consejero de vivienda si tiene más preguntas o preocupaciones sobre las hipotecas y las ejecuciones hipotecarias - puede buscar más información en el sitio: https://www.hud.gov/i_want_to/talk_to_a_housing_counselor.