

Declaración de Derechos del Consumidor ante Acciones de Ejecución de la Vivienda

Esta Declaración de Derechos del Consumidor ofrece una guía para los propietarios de viviendas que enfrenten una ejecución en Nueva York. La ejecución es un proceso civil, y los *propietarios de viviendas deberían buscar ayuda de un abogado o asesor de vivienda para analizar las posibles defensas legales ante el litigio*. Los propietarios de viviendas deberían conocer además sus derechos y obligaciones generales, que se resaltan a continuación.

Durante el Proceso de Ejecución Hipotecaria

Usted tiene derecho de permanecer en su hogar y la obligación de mantener su propiedad a menos y hasta que un tribunal le ordene desocuparlo. Si abandona su hogar, el demandante (el banco o el administrador del préstamo hipotecario) puede ejecutar su propiedad mediante un proceso abreviado en el tribunal. Para evitar este resultado, quédese en su hogar y revise y responda con cuidado los documentos que reciba del demandante o del tribunal de su causa por ejecución hipotecaria. No responder o no presentarse ante el tribunal cuando se requiera puede hacer más fácil que el demandante demuestre que su propiedad está desocupada y abandonada, lo que lo pondría en riesgo de ejecución acelerada.

Usted tiene derecho de que lo represente un abogado y puede ser elegible para recibir servicios gratuitos de asesoramiento legal o sobre viviendas. Para saber cuáles son los servicios legales gratuitos disponibles en su área, visite “Consumers, Mortgage and Foreclosure” (Consumidores, Hipotecas y Ejecución) en el sitio web del Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York en www.dfs.ny.gov.

Usted tiene derecho de no ser víctima de acoso o estafas ejecutorias. Considere con seriedad consultar a un abogado o asesor de vivienda, si lo hubiere, antes de firmar cualquier papel. Si usted es víctima de acoso o fraude, comuníquese con el Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York ya sea en línea o al llamar a la Línea Directa del Consumidor al (800) 342-3736.

Usted tiene derecho de evitar la ejecución si reintegra el total de su préstamo en cualquier momento anterior a la venta de su hogar o si negocia una liquidación con el demandante.

Antes de que se Inicie la Acción Hipotecaria en el Tribunal

Usted tiene derecho de *recibir una notificación al menos 90 días antes de que se inicie el juicio hipotecario* para informarle que usted está en mora y en riesgo de que se ejecute su vivienda.

Usted tiene derecho de analizar las opciones de “mitigación de pérdidas” que pueden ayudarle a conservar su hogar y evitar el juicio. El banco o el administrador del préstamo es necesario para ayudarle a entender sus opciones de mitigación de pérdidas.

Si usted ha presentado una solicitud de mitigación de pérdidas completa, el banco o el administrador de su préstamo debe finalizar la revisión de su solicitud antes de continuar con el juicio hipotecario.

Cuando se Inicia la Acción Hipotecaria en el Tribunal

Usted tiene derecho de recibir una copia de los documentos legales del juicio hipotecario cuando se inicie. Es lo que se conoce como “traslado” de Citación y Demanda.

Usted debe responder a la Citación y Demanda con una “Contestación” de la demanda dentro de los 20 días siguientes de que se le haya notificado en persona y dentro de los 30 días si la notificación fue por otro medio. La Contestación es su oportunidad de exponer sus defensas. Debe consultar a un abogado o asesor de vivienda para que le ayude durante este proceso.

Usted tiene derecho de participar en todas las diligencias judiciales relacionadas con su caso, incluso en la audiencia de liquidación obligatoria, que requiere la ley de Nueva York. Para obtener información acerca de la audiencia de liquidación obligatoria, visite la sección “Audiencia de Liquidación Obligatoria” del sitio web del Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York ubicada en www.dfs.ny.gov.

Usted tiene la obligación de presentarse ante el tribunal a todas las comparecencias programadas. Si no se presenta, se arriesga a perder importantes derechos, lo que podría provocar la pérdida del caso y de su hogar.

Usted tiene derecho de solicitar autorización judicial para proceder sin pagar costos judiciales.

En la Audiencia de Liquidación Obligatoria

Usted tiene derecho de recibir una explicación sobre la naturaleza de la acción hipotecaria en su contra.

Ambas partes tienen la obligación de presentar toda la documentación necesaria en la audiencia de liquidación. Para obtener un listado general de la documentación necesaria, visite la sección “Audiencia de Liquidación Obligatoria” del sitio web del Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York ubicado en www.dfs.ny.gov.

Ambas partes deben negociar “de buena fe”, lo que significa honesta y justamente. Si usted no lo hace, podría perder la oportunidad de procurar una liquidación supervisada por un tribunal. Si el banco o el administrador del préstamo no lo hace, el tribunal puede imponer sanciones de similar importancia. Negociar de buena fe no requiere que ninguna de las partes transija.

Si usted no presentó la Contestación con anterioridad, se le concederán 30 días adicionales para hacerlo en la audiencia de liquidación.

Después del Acuerdo de Liquidación o de Formalizar la Totalidad del Acuerdo de Mitigación de Pérdidas

Dentro de los 90 días del cierre del acuerdo, debe levantarse la designación de litispendencia sobre su propiedad, que advierte que hay un título en disputa sobre su bien inmueble.

Usted puede ser responsable del pago de impuestos adicionales si llega a un acuerdo que incluya una condonación de deuda. Solicite asesoramiento de un profesional impositivo sobre las consecuencias impositivas que pudieran surgir.

Después del Juicio de Ejecución y Venta

En virtud del fallo de ejecución y venta, el nuevo propietario puede procurar desalojarlo de la propiedad.

Si la vivienda se revende por una suma superior a la que adeuda, usted tiene derecho de presentar una solicitud ante el tribunal por los fondos excedentes, sujeto a determinados plazos. Es importante buscar ayuda de un prestador de servicios legales si cree que le deben un excedente.

Si la vivienda se vende por una suma inferior a la que adeuda, el prestamista hipotecario puede presentar una solicitud de fallo en su contra por la diferencia, lo que se denomina fallo por déficit. Usted puede tener derecho de objetar el monto de todo fallo por déficit, incluidos intereses y multas.