

Inquilinos

Si usted es inquilino y el arrendador está perdiendo la propiedad en una Ejecución Hipotecaria, tiene derechos legales. Póngase en contacto con Law Access New México para asesoramiento y referencia legal. 1-800-340-3771 o 998-4529.

\$ Dinero por Llaves \$

Si ha recibido una notificación de desalojo, o una carta de la compañía que administra la propiedad, o del banco, acerca de moverse de la propiedad, puede solicitar "**Dinero por Llaves**". Esto significa que fijan una fecha para salir y negocia con el Banco cuánto dinero le pagarán cuando se mueva. No se puede obtener el dinero antes de moverse porque el banco tiene que asegurarse de que deje la propiedad en buenas condiciones.

La cantidad de "**Efectivo**" varía para cada prestamista o banco. Podría ser desde \$1,000 hasta \$3,000. Necesita hablar con la compañía administradora de la propiedad, o el banco y negociar el pago. Después de salir, el banco o compañía administradora, inspeccionarán la propiedad y le pagaran la cantidad que ha acordado con ellos.

Por lo general, debe dejar una llave para la propiedad. La casa debe quedar en condición de "Barrerse y Trapearse", que significa una casa limpia, solo para barrerse. Solo el deterioro normal será aceptable sin ningún signo de vandalismo del dueño de la casa.

Electrodomésticos y accesorios deben quedarse en la casa, a menos que el Banco haya acordado que puede llevarlos. No puede haber dejado mascotas o basura en el patio o afuera de la construcción.

¿No sabe qué ha pasado en su Juicio Hipotecario?

Busque su caso en el sistema judicial:

www.nmcourts.com

Haga clic en "**Búsqueda de Caso**" e introduzca su nombre para encontrar su caso.

CONSERVA TU HOGAR NUEVO MEXICO

United South Broadway Corporation coopera con la Oficina del Procurador General, y con organizaciones no lucrativas para ayudar a los propietarios Nuevomexicanos quienes están en riesgo de perder sus viviendas a través de una ejecución hipotecaria.

Trabajando juntos, los asociados proveen asesoramientos en vivienda y servicios legales a propietarios Nuevomexicanos para ayudarles a evitar la ejecución hipotecaria o escoger alternativas.

Llame a la línea de ayuda, **1-855-664-6630**, para que lo refieran a asesores en vivienda y servicios legales.

O visite el website:

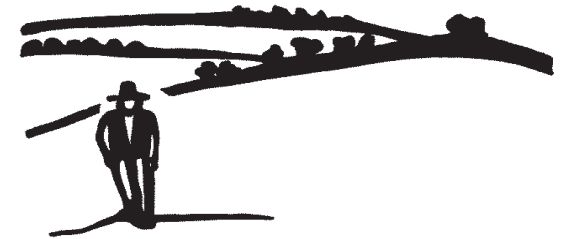
www.KeepYourHomeNewMexico.org



Los Socios

CAFé ☐ DNA People's Legal Services
☐ Independent Living Resource Center ☐ New Mexico Legal Aid ☐ N.M. Attorney General ☐ Senior Citizens' Law Office ☐ Springboard ☐ Tierra del Sol Housing Corporation

¿QUE SUCEDE DESPUÉS DE UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?



*La corte ha resuelto que el banco se quede con la casa.
¿Que es lo que puedes hacer?*



*1500 Walter SE, Suite 202
Albuquerque, NM
505-764-8867*

United South Broadway puede ayudarlo a solicitar una modificación de su préstamo y proveerle de servicios legales. USBC es una agencia de asesoramiento de vivienda certificada por HUD.

Ejecución Hipotecaria

El Juzgado de Distrito ha tomado la decisión de que el banco o el prestamista tiene derecho a su casa. El Juzgado de Distrito también ha decidido cuánto dinero se le debe al banco. *¿Qué hacer ahora?*

Apelación

Si no está de acuerdo con la decisión del Juez, puede apelar su caso. Una apelación es complicada. Se debe consultar a un abogado acerca de cómo apelar. Una apelación deberá presentarse en el tribunal de apelación dentro de 30 días a partir de la decisión final del Juzgado de Distrito. Acuda al sitio www.nmcourts.com para obtener información sobre el proceso de apelación. La Corte de Apelaciones tiene un paquete de apelación.

Venta

Una vez que el Juzgado de Distrito ha dictado sentencia, el banco establecerá una fecha para la venta judicial de la casa. La venta debe anunciarse por tres semanas. La venta se celebra "en los escalones del Palacio de Justicia".

La venta se ejecuta por un Maestro Especial que es nombrado por la Corte. En casi todos los casos el Banco es el pujador único y la casa se vende al Banco que ejecuta la hipoteca. Por lo general, el Banco paga alrededor de 2/3 del valor de la casa dejando aproximadamente 1/3 todavía debido. Esto es llamado la "deficiencia".

Una vez que se produce la venta, el Maestro Especial prepara un informe para el Juez. El Juez debe aprobar el informe del Maestro Especial. Si ha estado participando en el caso con la Corte, usted recibirá una copia del informe del Maestro Especial y podrá presentar una respuesta ante la Corte. Si no está de acuerdo con el informe del Maestro Especial y presenta en Corte una promoción, también puede solicitar una audiencia para explicar al Juez por qué no está de acuerdo. Normalmente, la disputa se basaría en el precio de venta, los cargos u otros cargos incluidos en el informe del Maestro Especial.


Redención

Su hipoteca le otorga **el derecho de redención o rescate**. La Ley de Nuevo México le permite tener arriba de nueve meses pero la mayoría de

las hipotecas especifican un mes. Esto significa que tiene un mes después de que la Corte firma una orden de aprobar el informe del Maestro Especial para comprar su casa otra vez al banco. Con el fin de redimir, usted tiene que pagar el importe del precio de venta además de honorarios y gastos aprobados por el juez en el informe del Maestro Especial. La Ley de Nuevo México tiene un procedimiento en el cual usted presenta una Petición para Redención en la Corte. Tendría que exhibir el importe total pagado en la venta, más intereses y gastos. Este dinero se debe registrar en la Corte. Como otros documentos presentados ante el Tribunal, debe dar copias de los documentos al abogado opositor de su caso.

¡CUIDADO!

NO CAIGA NI SE DEJE CONVENCER POR LAS ESTAFAS DE RESCATE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA



Ten cuidado si alguien:

- Te pide que pagues por adelantado para ayudarte a modificar tu hipoteca
- Es un abogado fuera del estado, y te ofrece obtener una modificación de tu préstamo
- Te pide que firmes a su favor una escritura para darle tu casa
- Te digan que es necesario que te mudes de tu casa para que entonces ellos puedan venderla

Si piensas que alguien te ha estafado, o si tienes preguntas, llame a la Oficina del Procurador General de Nuevo Mexico:
1-505-222-9038

Bancarrotas

Si tiene un cumulo de deuda, incluyendo el dinero adeudado en su casa, usted puede presentar un proceso de quiebra en cualquier momento durante el proceso de ejecución hipotecaria. Esto colocará el proceso del Juicio Hipotecario "en suspenso" hasta que la Corte de Quiebras procese su solicitud de quiebra.

La Quiebra le dará tiempo para hacer un plan de pagos con el banco y hacer los pagos de su casa. También puede darle tiempo para solicitar una modificación de préstamo en su hipoteca. Debe consultar a un abogado de quiebras. De igual forma puede comprar un paquete de "pro se" en la Corte de Bancarrotas. Usted puede encontrar más información acerca de la quiebra en los talleres de deuda del consumidor ofrecido por la Barra de Abogados del Estado de Nuevo México. Compruebe el sitio Web (www.nmbar.org) o llame al 1-800-876-6227 para averiguar cuándo un taller está programado cerca de usted.

Desalojo o Abandono

Una vez que se aprueba la venta o ha pasado el periodo de redención, podrá notificársele que debe salir de su casa. A veces, usted recibirá un aviso de tres días para abandonar la propiedad. Si Usted no deja la casa por su cuenta, el banco puede pedir a la Corte un Mandato de Asistencia. A veces se incluye el mandato de asistencia en el fallo y no hay audiencia separada.

Si el banco solicita por separado el mandato de asistencia, será necesario presentar una promoción o solicitud en la corte si no desea salir inmediatamente. Una vez que la Corte aprueba el mandato de asistencia, el Banco tiene el derecho legal para forzarlo a salir de la casa. El banco puede presentar el mandato de asistencia al sheriff y el sheriff puede cambiar las cerraduras y tomar otras medidas para asegurar que salga de la casa.

A veces, el banco no hace nada y puede usted continuar viviendo en la casa indefinidamente. En ocasiones, el banco permite que el dueño de casa permanezca en la casa para que no esté vacante y sujeta a actos vandálicos.

Si su préstamo fue asegurado por Fannie Mae o Freddie Mac, podría recibir una carta de oferta que le permite permanecer en la propiedad como un inquilino. Este programa de alquiler le proporciona la oportunidad de alquilar su casa, por lo general en el precio de mercado de alquiler. El programa de Freddie Mac se llama REO Rental [www.freddiemac.com]. El programa de Fannie Mae se denomina Deed for Lease [www.fanniemae.com o 1-800-732-6643].