



Built to Lead

Para su publicación inmediata: 07/12/2016

GOBERNADOR ANDREW M. CUOMO

EL GOBERNADOR CUOMO ANUNCIA NUEVAS MEDIDAS DE AYUDA PARA PROPIETARIOS EN RIESGO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y PARA HACER RESPONSABLES A BANCOS Y AGENCIAS HIPOTECARIAS POR MANTENER “PROPIEDADES ZOMBI”

La [Declaración de Derechos del Consumidor](#) y la [Reglamentación Definitiva](#) son Leyes Radicales Aprobadas por el Gobernador Cuomo para Ayudar a los Propietarios en Riesgo de Ejecución Hipotecaria

Las Medidas Combaten el Problema Creado por la Gran Cantidad de Propiedades que han Quedado Vacías y Abandonadas en Todo el Estado de Nueva York

El gobernador Andrew M. Cuomo anunció hoy que el Departamento de Servicios Financieros (DFS, por sus siglas en inglés) ha publicado una [Declaración de Derechos del Consumidor](#) dirigida a los residentes de Nueva York en riesgo de ejecución hipotecaria. Además, el DFS también ha terminado de preparar una [reglamentación](#) que exige que bancos y agencias hipotecarias denuncien la existencia de propiedades vacías y abandonadas y las mantengan en buenas condiciones, lo cual protege a las comunidades de la epidemia de las “propiedades zombi”.

Ambas iniciativas se enmarcan en una ley firmada por el gobernador en junio que disminuye la amenaza que representan las “propiedades zombi” para las comunidades, ya que acelera los procedimientos de ejecución hipotecaria, mejora la eficiencia y la integridad de las audiencias conciliatorias obligatorias, y ordena a los bancos y a las agencias hipotecarias a asegurar, proteger y mantener a las propiedades desocupadas y abandonadas antes y durante los procesos de ejecución hipotecaria.

“Estas reformas ayudan a garantizar que los neoyorquinos en riesgo de ejecución hipotecaria conozcan sus derechos, que los bancos y agencias hipotecarias se hagan cargo de sus obligaciones y que vecindarios de todo el Estado no se vean afectados por el problema de las propiedades zombi, que disminuye el valor de las propiedades y amenaza la seguridad pública”, **dijo el gobernador Cuomo**. “Son medidas que protegerán la calidad de vida de nuestras comunidades y preservarán el Sueño Americano para los neoyorquinos”.

La superintendente del Departamento de Servicios Financieros, Maria T. Vullo, señaló: “El DFS se enorgullece de comenzar a aplicar esta importante reglamentación y la nueva Declaración de Derechos del Consumidor que ha aprobado el gobernador Cuomo. Ahora los propietarios de bienes inmuebles tendrán la información que necesitan para transitar con más seguridad el proceso de ejecución hipotecaria, y comunidades enteras tendrán a su alcance asistencia y protección con la nueva

reglamentación definitiva”.

El DFS tiene la obligación de publicar la Declaración de Derechos del Consumidor (enlace a la declaración más adelante) como máximo 60 días después de que la nueva ley entre en vigencia. La nueva ley también exige que el tribunal que supervisa el proceso de ejecución hipotecaria entregue a los propietarios una copia de la Declaración de Derechos del Consumidor durante la audiencia de conciliación obligatoria al inicio del proceso.

Conforme a esta ley, los bancos y las agencias hipotecarias deberán realizar una inspección de una propiedad sujeta a morosidad en un plazo de 90 días, y deben proteger y mantener la propiedad cuando el banco o la agencia tengan motivos razonables para considerar que está desocupada y abandonada. Se requiere que los bancos y las agencias hipotecarias informen todas las propiedades desocupadas y abandonadas al DFS y que presenten informes trimestrales en los que se detalle el trabajo realizado para asegurar y mantener las propiedades, y también sobre el avance de cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria. Si el DFS determina que una propiedad que ha sido considerada desocupada y abandonada no está siendo mantenida de manera adecuada por el banco o la agencia hipotecaria correspondientes, la superintendente ejercerá su autoridad para hacer que el banco o la agencia hipotecaria se hagan responsables. Las violaciones son pasibles de una sanción civil de \$500 por día y por propiedad.

La reglamentación forma parte de varias disposiciones que ayudarán a abordar el problema de la gran cantidad de propiedades desocupadas y sin mantenimiento que, según informes voluntarios, se calcula en más de 6.000. Conforme a la nueva ley, el informe por parte de los bancos y las agencias hipotecarias es ahora obligatorio, y se cree que la cantidad de viviendas abandonadas es aún mayor. La ley también exige la creación de una línea directa para propiedades “zombi” para que los neoyorquinos informen sobre propiedades desocupadas o abandonadas. Los habitantes de Nueva York pueden comunicarse con la línea directa del Departamento de Servicios Financieros al (800) 342-3736 o a través de Internet en www.dfs.ny.gov para informar sobre propiedades desocupadas o abandonadas.

[Aquí](#) y más adelante se encuentra disponible una copia de la Declaración de Derechos del Consumidor.

Acciones de ejecución hipotecaria de residencias **Declaración de Derechos del Consumidor**

La Declaración de Derechos del Consumidor brinda orientación a los propietarios de viviendas que se enfrentan a procesos de ejecución hipotecaria en Nueva York. Una ejecución hipotecaria es una demanda, y los ***propietarios deberían procurar la asistencia de un abogado o asesor en materia de vivienda para explorar los distintos recursos jurídicos a su disposición para enfrentar la demanda.*** Los propietarios también deberían saber cuáles son sus derechos y obligaciones generales, los cuales se detallan más adelante.

Durante el proceso de ejecución hipotecaria

Hasta que un tribunal le ordene desalojar la propiedad, y a menos que eso ocurra,

usted tiene derecho a permanecer en su hogar y la responsabilidad de mantener la propiedad en buenas condiciones. En caso de que abandone su hogar, el demandante (el banco o la agencia hipotecaria) podrá ejecutar la hipoteca sobre su propiedad mediante un proceso inicial sumario. Para evitar que esto suceda, permanezca en su hogar y analice cuidadosamente y responda a cualquier documento que reciba del demandante o el tribunal asignado a su caso de ejecución hipotecaria. No responder o no comparecer ante el tribunal cuando se le solicite podría allanar el camino para que el demandante demuestre que su propiedad está desocupada y abandonada, lo que lo pondría en riesgo de un proceso sumario de ejecución.

Usted tiene derecho a hacerse representar por un abogado y podría cumplir los requisitos para recibir gratuitamente servicios jurídicos o asesoramiento en materia de vivienda. Para informarse sobre los servicios jurídicos gratuitos en su zona, visite la sección “Consumidores, hipotecas y ejecuciones” (“Consumers, Mortgage and Foreclosure”) en el sitio en Internet del Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York www.dfs.ny.gov.

Usted tiene derecho a estar libre de acosos o fraudes de tipo hipotecario. Antes de firmar cualquier documento, es muy recomendable que consulte con un abogado o con un asesor en materia de vivienda, si están disponibles. En caso de ser blanco de hechos de acoso o fraude, comuníquese con el Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York, tanto vía Internet como por la línea directa para consumidores al (800) 342-3736.

Usted tiene derecho a impedir la ejecución hipotecaria si devuelve la totalidad del préstamo en cualquier momento antes de la venta de su hogar, o si llega a un acuerdo de conciliación con el demandante.

Antes de que se interponga la acción judicial por ejecución hipotecaria ante el tribunal

Tiene derecho a *recibir una notificación al menos 90 días antes de que se instituya una demanda por ejecución hipotecaria*, en la que deberá informársele que se ha atrasado en sus pagos y que corre riesgo de perder su propiedad.

Tiene el derecho de explorar opciones de “mitigación de pérdidas” que le permitan conservar su hogar y evitar un procedimiento litigioso. El banco o agente hipotecario deberá ayudarlo a entender de qué opciones de mitigación dispone.

En caso de que haya presentado una solicitud debidamente rellena de mitigación de pérdidas, su banco o agente hipotecario deberá evaluar su solicitud antes de interponer la demanda en cuestión.

Una vez que se instituye la demanda por ejecución hipotecaria

Usted tiene derecho a recibir una copia de los documentos judiciales del expediente del proceso de ejecución hipotecaria cuando comience. Esto se conoce como “notificación” de la citación y la demanda.

Deberá contestar a la citación y a la demanda con una “Contestación” dentro de un plazo de 20 días luego de haber recibido la notificación personal, y dentro de un plazo de 30 días si la notificación fue cursada por otros medios. La Contestación es su

oportunidad de esgrimir su defensa. Debería consultar con un abogado o asesor en materia de vivienda para que lo ayude en este proceso.

Tiene derecho a participar en todos los procedimientos ante el tribunal que se relacionen con su caso, lo que incluye la reunión obligatoria de conciliación, la cual exige la ley de Nueva York. Si desea más información sobre la reunión de conciliación obligatoria, visite la sección “Reunión de conciliación obligatoria” en el sitio en Internet del Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York, en www.dfs.ny.gov.

Usted tiene la obligación de comparecer todas las veces que lo cite el tribunal. En caso de que no comparezca, se arriesga a perder importantes derechos, lo que podría redundar en que pierda el caso y su hogar.

Usted tiene derecho a solicitar autorización al tribunal para continuar con el proceso sin pagar los costos judiciales.

Durante la audiencia obligatoria de conciliación

Usted tiene derecho a que se le explique la naturaleza de la acción de ejecución hipotecaria iniciada contra usted.

Ambas partes tienen la obligación de traer todos los documentos necesarios a la reunión de conciliación. Si desea una lista general de los documentos necesarios, visite la sección “Reunión de conciliación obligatoria” en el sitio en Internet del Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York, en www.dfs.ny.gov.

Ambas partes deberán negociar “de buena fe”, es decir, de una manera honesta y justa. En caso de que no se ajuste a dichos principios, podría perder la oportunidad de llegar a un arreglo supervisado por el tribunal. En caso de que el banco o el agente hipotecario no lo hagan, el tribunal podrá imponer sanciones de una gravedad similar. Negociar de buena fe no implica que las partes estén obligadas a llegar a un acuerdo.

En caso de que no haya presentado una Contestación, recibirá una prórroga de 30 días para hacerlo en la reunión de conciliación.

Luego de la formalización total del acuerdo de conciliación o del acuerdo de mitigación de pérdidas

Dentro de un plazo de 90 días luego de haber llegado a un arreglo, la designación *lis pendens* con respecto a su propiedad, que advierte a otros que existe una controversia sobre la titularidad de su propiedad, deberá eliminarse.

Es posible que deba pagar impuestos adicionales si llega a un acuerdo que incluya la quita de parte de la deuda. Consulte con un profesional en materia de impuestos sobre las consecuencias fiscales del arreglo.

Luego de la sentencia de ejecución hipotecaria y venta

Luego de que se haya dictado una sentencia de ejecución hipotecaria y venta, el nuevo propietario podrá procurar que se lo desaloje de la propiedad.

En caso de que la casa sea vendida por una cifra superior a lo que usted debe, tendrá derecho a solicitar ante el tribunal el pago de los fondos sobrantes, con arreglo a ciertos plazos límite. Es importante que recurra al asesoramiento de un profesional del derecho si cree que se le adeuda un sobrante.

Si la casa se vende por menos de lo que usted adeuda, el prestamista podría solicitar que se dicte una sentencia en su contra por la diferencia, lo que se conoce como “fallo de deficiencia”. Usted tendrá derecho a presentar objeciones contra el monto de cualquier fallo de deficiencia, lo que incluye intereses y sanciones.

###

Noticias adicionales en www.governor.ny.gov
Estado de Nueva York | Cámara Ejecutiva | press.office@exec.ny.gov | 518.474.8418