

The Foreclosure Process (Video Script)

A Maryland Judiciary Production	Una producción del Poder Judicial de Maryland
<i>My Laws, My Courts, My Maryland</i>	<i>Mis leyes, mis tribunales, mi Maryland</i>
The Foreclosure Process	El proceso de ejecución hipotecaria
Steps:	Pasos:
1. Frequently-used Terms	2. Términos usados con frecuencia
3. Timeline: Before the Court Case	4. Cronograma: Antes del proceso judicial
5. Timeline: The Court Process	6. Cronograma: El proceso judicial
7. What Happens at a Foreclosure Sale?	8. ¿Qué sucede en una venta por ejecución hipotecaria?
9. Resources	10. Recursos
In this video, we will talk about the foreclosure process. First, we'll define some terms you're likely to see or hear during a foreclosure. We'll talk about the foreclosure timeline in two parts: The first part will address what happens <i>before</i> your lender starts the court case; the second part will cover what you can expect <i>after</i> your lender begins the court foreclosure process. We'll also spell-out what happens during a foreclosure sale of a home. Finally, we'll give you some helpful resources and checklists. Foreclosure is a very complicated process. Get help as early as you can. This video focuses only on residential property.	En este video hablaremos del proceso de ejecución hipotecaria. Primero, definiremos algunos términos que probablemente vea u oiga durante la ejecución hipotecaria. Hablaremos del cronograma de la ejecución hipotecaria en dos partes: La primera parte habla de lo que sucede <i>antes</i> de que su prestamista inicie el caso en el tribunal; la segunda parte trata de lo que sucederá <i>después</i> de que el prestamista comience el proceso judicial de ejecución hipotecaria. También explicaremos lo que sucede durante la venta por ejecución hipotecaria de una vivienda. Por último, le daremos algunos recursos útiles y listas de verificación. La ejecución hipotecaria es un proceso muy complicado. Pida ayuda lo antes posible. Este video se enfoca solo en las propiedades residenciales.
[STEP 1: Frequently-used Terms.]	[PASO 1: Términos usados con frecuencia.]
First, we'll define the people or organizations involved in the process.	Primero definiremos a las personas u organizaciones involucradas en el proceso.
You may be called the <u>homeowner</u> , a <u>mortgagor</u> , or <u>grantor</u> .	A usted se le puede llamar <u>propietario del inmueble</u> , <u>deudor hipotecario</u> u <u>otorgante</u> .
The bank, organization, or individual that holds your mortgage is called the <u>lender</u> .	El banco, la institución o la persona que es titular de su hipoteca se llama <u>prestamista</u> .
The <u>servicer</u> is the organization or individual that collects your payments and is the "face" of your lender. The lender and the servicer may or may not be the same entity.	El <u>recaudador</u> es la organización o individuo que recoge sus pagos y es la "cara" de su prestamista. El prestamista y el recaudador pueden o no ser la misma entidad.
The <u>substitute trustee</u> is usually the law firm representing the lender. This is who will handle the sale and other foreclosure matters.	El <u>fiduciario sustituto</u> por lo general es el bufete de abogados que representa al prestamista. Es quien se encargará de la venta y otros asuntos de la ejecución hipotecaria.
Now, let's define some terms used throughout the process.	Ahora definamos algunos términos utilizados durante el proceso.
When your mortgage payment is one day or more past the due date, your loan is said to be in <u>default</u> .	Cuando el pago de su hipoteca está atrasado un día o más de la fecha de vencimiento, se dice que su préstamo entró en <u>incumplimiento o mora</u> .
The term <u>foreclosure</u> refers to a legal process that permits a lender to sell your home.	El término <u>ejecución hipotecaria</u> se refiere al proceso legal que permite al prestamista vender su casa.
Usually after a delinquency letter has been sent, the first official notice that you will get from the lender is a <u>Notice of Intent to Foreclose</u> . The lender MUST send you this document before filing any foreclosure papers with the court.	Por lo general, después de enviarse la carta de morosidad, el primer aviso oficial que recibirá del prestamista es un <u>Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca</u> . El prestamista DEBE enviarle este documento antes de presentar documentos de ejecución hipotecaria ante el tribunal.
<u>Loss mitigation</u> refers to the ways you may avoid having the lender sell your home. In some cases you may be able to negotiate changes to the terms of the loan so you can keep your home. Loss mitigation may also include a short sale, cash for keys, or a deed in lieu.	La <u>mitigación de pérdidas</u> se refiere a las maneras en que usted puede evitar que el prestamista venda su casa. En algunos casos podrá negociar cambios a los términos del préstamo para que pueda quedarse con su casa. La mitigación de pérdidas también puede incluir una venta en descubierto, efectivo por llaves o escritura en lugar de ejecución.

<p>A <u>loss mitigation application</u> is a document that the lender must include with its Notice of Intent to Foreclose. The lender will use the information on this form to determine if you are eligible for a loan modification or other loss mitigation.</p>	<p>La <u>solicitud de mitigación de pérdidas</u> es un documento que el prestamista debe incluir con su Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca. El prestamista utilizará la información de este formulario para determinar si usted es elegible para una modificación del préstamo u otra mitigación de pérdidas.</p>
<p>An <u>Order to Docket</u> is the document that the lender files with the court stating that the lender intends to foreclose on your house. This is the start of the court case for foreclosure. The lender is required to send you a copy.</p>	<p>Una <u>Orden de Registro de Causa</u> es un documento que el prestamista presenta ante el tribunal para indicar que tiene la intención de hacer la ejecución hipotecaria de su casa. Este es el comienzo del caso judicial de ejecución hipotecaria. El prestamista debe enviarle una copia a usted.</p>
<p>You have the right to request <u>foreclosure mediation</u>. A trained mediator is a third party neutral person who does not represent you or the lender. The mediator will help you discuss options with your lender.</p>	<p>Usted tiene derecho a solicitar una <u>mediación hipotecaria</u>. Un mediador entrenado es un tercero neutral que no lo representa a usted ni al prestamista. El mediador le ayudará a hablar de sus opciones con su prestamista.</p>
<p>Once the foreclosure process is nearly complete, and the court has approved the lender's request to sell the house, you can file a document referred to as <u>exceptions</u> after the sale.</p>	<p>Cuando el proceso de ejecución hipotecaria está casi completo y el tribunal aprobó el pedido del prestamista de vender la casa, usted puede presentar un documento llamado <u>excepciones</u> después de la venta.</p>
<p>Finally, a <u>Motion for Entry of Judgement Awarding Possession</u> and a <u>Request for Writ of Possession</u> are legal documents that allow a new owner to take possession of your house. The purchaser of the house files these documents after the court approves the foreclosure sale.</p>	<p>Por último, la <u>Petición de Registro de Fallo que Otorga la Posesión</u> y la <u>Solicitud de Auto de Posesión</u> son documentos legales que le permiten al nuevo dueño tomar la posesión de su casa. El comprador de la casa presenta estos documentos después de que el tribunal aprueba la venta por ejecución hipotecaria.</p>
<p>[STEP 2: Timeline: Before the Court Case]</p>	<p>[PASO 2: Cronograma: Antes del proceso judicial]</p>
<p>Now that you're familiar with some terms, let's go over a typical timeline for a foreclosure case. First, we'll go over the events that happen before the lender begins the foreclosure process in court.</p>	<p>Ahora que está familiarizado con algunos términos, veamos el cronograma típico de un caso de ejecución hipotecaria. Primero hablaremos de lo que ocurre antes de que el prestamista inicie el proceso de ejecución hipotecaria en el tribunal.</p>
<p>Your lender may begin the foreclosure process if you default on the loan. When you miss a payment and fall behind on the mortgage, you are in default. This can happen even if you are just one day late paying your mortgage. You can usually fix a default by paying the lender what you owe. You may also have to pay interest and fees.</p>	<p>Su prestamista puede iniciar el proceso de ejecución hipotecaria si usted incumple el préstamo. Si no hace un pago y se atrasa en la hipoteca, usted está en incumplimiento. Eso puede suceder aunque tenga un atraso en el pago de su hipoteca de tan solo un día. En general puede arreglar el incumplimiento pagándole al prestamista lo que debe. Es posible también que tenga que pagar intereses y costos.</p>
<p>Once you have fallen behind on payments, a notice is the first sign that your lender is about to start the court process for foreclosure. You will receive a Notice of Intent to Foreclose in the mail.</p>	<p>Una vez que se atrasó en los pagos, el primer signo de que su prestamista está por iniciar el proceso judicial de ejecución hipotecaria es cuando le envía un aviso. Recibirá por correo un Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca.</p>
<p>If you get a notice, you can get help immediately by contacting the Maryland HOPE initiative. Maryland HOPE is a state program to help homeowners who are facing foreclosure. The Maryland HOPE hotline can connect homeowners with free housing counseling and legal services.</p>	<p>Si recibe un aviso, puede pedir ayuda de inmediato contactándose con la iniciativa Maryland HOPE. Maryland HOPE es un programa del estado para ayudar a los propietarios que enfrentan una ejecución hipotecaria. La línea directa de Maryland HOPE puede conectar a los propietarios con consejeros y servicios legales gratuitos.</p>
<p>The lender must also include a loss mitigation application with your Notice. Remember, loss mitigation refers to ways you may avoid having your home go to foreclosure. Complete the application and return it as soon as possible. Do not put it off or delay returning it. Be sure to keep a copy of the application for your records along with the date you returned it to the lender or servicer. On the application you will provide information about your finances. You may have to attach documents like your paystub and tax returns. You will also get a chance to explain why you are in default. Your lender will use</p>	<p>El prestamista también tiene que incluir una solicitud de mitigación de pérdidas con el Aviso que le envía. Recuerde que la mitigación de pérdidas se refiere a las maneras de evitar la ejecución hipotecaria de su casa. Llene la solicitud y envíela lo antes posible. No la deje de lado ni se demore en devolverla. Asegúrese de quedarse con una copia de la solicitud para sus registros y anote la fecha en que se la devolvió al prestamista o al recaudador. En la solicitud usted dará información sobre sus finanzas. Es posible que tenga que adjuntar documentos como el talón de su cheque de salario y</p>

<p>this information to determine if you are eligible for a loan modification or other alternatives to foreclosure.</p>	<p>declaraciones de impuestos. También tendrá la oportunidad de explicar por qué está en incumplimiento. Su prestamista utilizará esta información para determinar si usted es elegible para una modificación del préstamo u otras alternativas a la ejecución hipotecaria.</p>
<p>What could happen if you do qualify for loss mitigation? The lender will contact you to discuss possible alternatives to foreclosure. Loss mitigation can include agreeing to move out in exchange for money. That is sometimes called “cash for keys.” Or, it might include the bank allowing you to allow you to sell your home for less than you owe. That is often called a “short sale.”</p>	<p>¿Qué podría suceder si califica para la mitigación de pérdidas? El prestamista se contactará con usted para hablar de posibles alternativas a la ejecución hipotecaria. La mitigación de pérdidas puede incluir que usted acepte mudarse a cambio de dinero. A eso se lo llama a veces "efectivo por llaves". O puede incluir que el banco le permita vender su casa por menos de lo que debe. Eso se suele llamar "venta en descubierto".</p>
<p>Keep in mind that there is no guarantee that you will get a loan modification or other alternatives. Still, be sure to submit the application in order to determine if you qualify.</p>	<p>Tenga en cuenta que no hay garantía de que le modifiquen el préstamo o le ofrezcan otras alternativas. Aun así, asegúrese de presentar la solicitud para ver si califica.</p>
<p>In addition to the Notice and the Application, the lender must also send you information about housing counselors available through Maryland HOPE. You should reach out to the counselors to assist you with your loan modification application. They can help you communicate with your lender if you are trying to save your home. Get help as soon as you can.</p>	<p>Además del Aviso y la Solicitud, el prestamista debe también enviarle información sobre los consejeros de vivienda a su disposición en Maryland HOPE. Debería contactarse con los consejeros para que le ayuden con la solicitud de modificación de su préstamo. Le pueden ayudar a comunicarse con su prestamista si está tratando de salvar su casa. Pida ayuda lo antes posible.</p>
<p>As soon as your lender mails you that first packet – the one with the Notice, the Application, and the information on housing counselors -- a clock starts ticking. It’s not long before the lender may file foreclosure papers with the court.</p>	<p>En cuanto su prestamista le envía ese primer paquete (con el Aviso, la Solicitud e información sobre consejeros de vivienda), el reloj empieza a contar. No pasará mucho tiempo antes de que el prestamista pueda presentar documentos de ejecución hipotecaria ante el tribunal.</p>
<p>Let’s review the checklist of action that you may take before the lender files foreclosure papers in court:</p>	<p>Repasemos la lista de pasos que puede seguir antes de que el prestamista presente la ejecución hipotecaria ante el tribunal:</p>
<p>Did you receive a Notice of Intent to Foreclose in the mail?</p>	<p>¿Recibió por correo un Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca?</p>
<p>Did you fill out the loss mitigation application and submit it? Did you keep a copy?</p>	<p>¿Llenó y envió la solicitud de mitigación de pérdidas? ¿Se quedó con una copia?</p>
<p>Did you review the housing counselor information?</p>	<p>¿Revisó la información sobre los consejeros de vivienda?</p>
<p>Did you contact a counselor?</p>	<p>¿Se contactó con un consejero?</p>
<p>Did you contact Maryland HOPE?</p>	<p>¿Se contactó con Maryland HOPE?</p>
<p>Did you make a note on your calendar about 45 days after the postmark on the lender’s packet? That could be the earliest date on which the lender may begin the court foreclosure process.</p>	<p>¿Hizo una nota en su calendario unos 45 días después de la fecha del matasellos en el paquete del prestamista? Esa podría ser la fecha más temprana en que el prestamista podría comenzar el proceso judicial de ejecución hipotecaria.</p>
<p>STEP 3: Timeline: The Court Process</p>	<p>PASO 3: Cronograma: El proceso judicial</p>
<p>The lender begins the formal court process by filing an Order to Docket with the court. The lender must send you a copy of the Order to Docket. The lender must also include either a preliminary or a final loss mitigation affidavit.</p>	<p>El prestamista inicia el proceso judicial formal presentando una Orden de Registro de Causa al tribunal. El prestamista debe enviarle a usted una copia de la Orden de Registro de Causa. También debe incluir una declaración preliminar o final de mitigación de pérdidas.</p>
<p>If the lender sends a <i>preliminary</i> loss mitigation affidavit, it means the lender did not do a loss mitigation analysis before filing documents in court. If the lender sends a <i>final</i> loss mitigation affidavit, it means that the lender has completed the analysis. The final loss mitigation affidavit must tell you why you aren’t eligible for loss mitigation.</p>	<p>Si el prestamista envía una declaración <i>preliminar</i> de mitigación de pérdidas, significa que no hizo un análisis de mitigación de pérdidas antes de presentar documentos al tribunal. Si el prestamista envía una declaración <i>final</i> de mitigación de pérdidas, significa que terminó el análisis. La declaración final de mitigación de pérdidas debe decirle por qué usted no es elegible para la mitigación de pérdidas.</p>
<p>The lender will also send you information on how to request mediation. At this point, there is still another chance for you to work with your lender to avoid having your home sold. If you</p>	<p>El prestamista también le enviará información sobre cómo solicitar la mediación. En este momento, todavía tiene otra oportunidad de trabajar con su prestamista para evitar que se</p>

want to try mediation, you must file your request quickly. Foreclosure mediation costs \$50. If you cannot afford the fee, you may ask the court to waive the fee.	venda su casa. Si desea intentar la mediación, debe presentar su pedido rápidamente. La mediación hipotecaria cuesta \$50. Si no puede pagar el costo, puede solicitar al tribunal que le dé una exención del pago.
At mediation, you meet with the lender’s attorney, the lender (who is usually on the phone), your attorney (if you have one), and a mediator. If you own your home with a spouse or relative, that person must also attend. For more information about foreclosure mediation, watch the My Laws, My Courts, My Maryland video <i>Foreclosure Mediation</i> .	En la mediación, usted se reúne con el abogado del prestamista, el prestamista (en general por teléfono), su abogado (si tiene) y un mediador. Si usted es dueño de su casa con su cónyuge o con un pariente, esa persona también debe estar presente. Para más información sobre la mediación hipotecaria, vea el video <i>Mediación Hipotecaria</i> del programa Mis leyes, mis tribunales, mi Maryland.
If you do not reach an agreement in mediation, the lender can schedule your house for a foreclosure sale. If you think you have a good reason why the lender should not be permitted to foreclose on your home, immediately file a motion with the court. The sale can be set as early as 15 days after mediation occurs.	Si no llega a un acuerdo con la mediación, el prestamista puede programar la venta de su casa por ejecución hipotecaria. Si cree tener un buen motivo por el que no se le debe permitir al prestamista ejecutar su hipoteca, presente de inmediato una petición al tribunal. La venta se puede fijar tan pronto como 15 días después de la mediación.
Let’s review a checklist of the steps you may take during the first stages of the foreclosure process:	Repasemos la lista de pasos que puede seguir durante las primeras etapas del proceso de ejecución hipotecaria:
Did you receive the Order to Docket in the mail?	¿Recibió por correo la Orden de Registro de Causa?
Did you contact Maryland HOPE?	¿Se contactó con Maryland HOPE?
Did you fill out the request for mediation?	¿Llenó la solicitud de mediación?
Did you submit the mediation request on time and pay the fee?	¿Presentó la solicitud de mediación a tiempo y pagó el costo?
Did you watch the video <i>Foreclosure Mediation</i> ?	¿Vio el video <i>Mediación Hipotecaria</i> ?
[STEP 4: What Happens at a Foreclosure Sale?]	[PASO 4: ¿Qué sucede en una venta por ejecución hipotecaria?]
The lender must tell you when he or she plans on selling your home. You must receive that notice at least 10 days before the sale date. The sale usually takes place outside the courthouse, not at your home. You do not have to move out of your home on the sale date. You do not have to move until the court awards legal possession of the house to a new owner.	El prestamista debe decirle cuándo planea vender su casa. Usted debe recibir ese aviso al menos 10 días antes de la fecha de venta. La venta se suele hacer afuera del edificio del tribunal y no en su casa. No tiene que mudarse de su casa en la fecha de la venta. No tiene que desocupar su casa hasta que el tribunal otorgue la posesión legal de la casa al nuevo propietario.
After the foreclosure sale, the lender must notify the court that the sale has taken place. The court must approve the sale. You may still challenge the sale of your home. Do this by filing exceptions within 30 days of the sale. In your document, state the reasons that the court should not approve the sale of your house. Exceptions are very limited, usually restricted to problems regarding how the home was sold. If you think there was a problem with how your home was sold, talk to a lawyer immediately. The court will consider your exceptions. If the time for filing exceptions has passed, or if the court denied your exceptions, the court will approve the sale.	Después de la venta por ejecución hipotecaria, el prestamista debe notificar al tribunal que la venta ya se hizo. El tribunal debe aprobar la venta. Usted todavía puede oponerse a la venta de su casa. Hágalo presentando excepciones dentro de los 30 días de la venta. En su documento, indique los motivos por los que el tribunal no debe aprobar la venta de su casa. Las excepciones son muy limitadas y se suelen limitar a problemas sobre la manera en que se vendió la casa. Si cree que hubo un problema con la manera en que se vendió su casa, hable de inmediato con un abogado. El tribunal considerará sus excepciones. Si pasó el plazo para presentar excepciones o si el tribunal rechazó sus excepciones, el tribunal aprobará la venta.
After the court approves the sale, the purchaser of your house can file a Motion for Entry of Judgment Awarding Possession. If the court grants this motion, the new purchaser will have legal possession of the house. The purchaser must also send you an eviction notice. The new owner may also file a request for writ of possession. Once the new owner has filed those documents with the court, a sheriff will schedule a time for the eviction.	Después de que el tribunal aprueba la venta, el comprador de su casa puede presentar una Petición de Registro de Fallo para Otorgar la Posesión. Si el tribunal otorga esta petición, el nuevo comprador tendrá la posesión legal de la casa. El comprador también debe enviarle un aviso de desalojo. El nuevo propietario puede también presentar un auto de posesión. Una vez que el nuevo propietario haya presentado esos documentos en el tribunal, el sheriff programará la fecha de desalojo.
Let’s review a checklist of steps you may take during and after the foreclosure sale	Repasemos la lista de pasos que puede seguir durante y después de la venta por ejecución hipotecaria

Did you receive notice of the sale?	¿Recibió el aviso de la venta?
Was the sale properly conducted?	¿Se realizó la venta apropiadamente?
Have you considered speaking to an attorney about filing exceptions to the sale of your house?	¿Pensó en hablar con un abogado para presentar excepciones a la venta de su casa?
Did you receive an eviction notice and prepare to move?	¿Recibió un aviso de desalojo y se preparó para mudarse?
[STEP 5: Resources]	[PASO 5: Recursos]
Maryland HOPE offers free help for foreclosure prevention. You do not have to pay for housing counseling. Maryland HOPE can refer you to free housing counseling resources. It can also refer you to free or reduced-fee legal resources. It is important to reach out to counselors and to be proactive in this process. Be your own advocate. Remember, help is available from a number of housing and legal aid organizations, including those listed here.	Maryland HOPE ofrece asistencia gratuita para la prevención de la ejecución hipotecaria. No tiene que pagar por la consejería de vivienda. Maryland HOPE puede darle recursos gratuitos de consejería sobre la vivienda. También puede darle recursos legales gratuitos o de costo reducido. Es importante contactarse con los consejeros y ser proactivo en este proceso. Sea su propio defensor. Recuerde que puede conseguir ayuda de varias organizaciones de asistencia legal y de vivienda, como las indicadas aquí.
Finally, the Home Affordability Modification Program (HAMP) is a federal program set up to help eligible homeowners with loan modifications on their home mortgage. Free expert advice is available by phone.	Por último, el Programa de Modificación Home Affordable (HAMP) es un programa federal establecido para ayudar a propietarios elegibles con las modificaciones al préstamo hipotecario de su vivienda. Se ofrece asesoramiento experto gratuito por teléfono.
Let's summarize what you have heard in this video. Remember, foreclosure begins with a default. If you default, the lender will send you a Notice of Intent to Foreclose, followed by an Order to Docket. You are entitled to mediation if you request it in a timely manner. If you don't reach an agreement in mediation, the lender can sell your home. After the sale, the lender must file a report. You have 30 days after that report is filed to file exceptions to the sale. If the court approves the sale, the person who buys the house at the foreclosure sale may ask the court to award him or her possession of the home. If the court approves that request, the purchaser may send you an eviction notice and ask that the sheriff evict you. If you are facing foreclosure, get help immediately by contacting Maryland HOPE.	Resumamos lo que ha visto en este video. Recuerde que la ejecución hipotecaria comienza con el incumplimiento de un pago. Si usted no hace un pago, el prestamista le enviará un Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca, seguido de una Orden de Registro de Causa. Usted tiene derecho a la mediación si la solicita a tiempo. Si no llega a un acuerdo con la mediación, el prestamista puede vender su casa. Después de la venta, el prestamista debe presentar un informe. Usted tiene 30 días después de que se presentó ese informe para plantear excepciones a la venta. Si el tribunal aprueba la venta, la persona que compra la casa en la venta por ejecución hipotecaria puede pedir al tribunal que le otorgue la posesión de la casa. Si el tribunal aprueba esa solicitud, el comprador puede enviarle a usted un aviso de desalojo y pedirle al sheriff que lo desahucie. Si se enfrenta a la ejecución hipotecaria, pida ayuda de inmediato contactándose con Maryland HOPE.
This has been a production of the Access to Justice Department of the Administrative Office of the Courts and the Maryland Volunteer Lawyers Service. For more information, visit www.mdcourts.gov/accesstojustice .	Esta ha sido una producción del Departamento de Acceso a la Justicia de la Oficina Administrativa de los Tribunales y Servicio de Abogados Voluntarios de Maryland. Para más información, vaya a www.mdcourts.gov/accesstojustice .