



Los Angeles County Registrar-Recorder County Clerk

California Homeowners Bill of Rights

The California Homeowner Bill of Rights became law on January 1, 2013 to ensure fair lending and borrowing practices for homeowners. The laws guarantee fairness and transparency for homeowners in the foreclosure process.

Here are the new rules:

Homeowner must be contacted prior to foreclosure: A mortgage servicer cannot record a Notice of Default until 30 days after the mortgage servicer contacts the homeowner to look at the homeowner's financial status and find ways to avoid foreclosure. Mortgage servicer must, at the time of recording the Notice of Default, include an unsworn declaration that says homeowner was contacted or efforts were made to contact the homeowner.

Restriction on dual track foreclosure: Mortgage servicers cannot continue the foreclosure process if the homeowner is working on getting a loan modification. Foreclosure proceedings are stopped until a decision is reached on the loan modification application.

Guaranteed single point of contact: Mortgage servicers are required to provide a single point of contact to homeowners who are at risk of default. This contact—who knows the homeowners' case and can provide updates on their loan modification application—is responsible for helping homeowners avoid foreclosure.

Verification of documents: Mortgage servicers that record and file multiple unverified and inaccurate documents will face civil penalty of up to \$7,500 per loan. They also may face penalties by licensing agencies, such as the Department of Corporations, the Department of Real Estate and the Department of Financial Institutions.

Enforceability: Borrowers have the right to seek civil relief for any material violations of the new foreclosure process protections. Injunctive relief will be available before a foreclosure sale while recovery of money damages will be available after a sale.

Tenant rights: Purchasers of foreclosed homes are required to honor current leases, such as giving tenants at least 90 days before starting eviction proceedings. If a tenant has a fixed-term lease entered into before transfer of title at the foreclosure sale, the owner must honor the lease unless the owner can prove that exceptions intended to prevent fraudulent leases apply.

Tools to prosecute mortgage fraud: The statute of limitations to prosecute mortgage-related crimes is extended from one to three years, allowing the Attorney General's office to investigate and prosecute complex mortgage fraud crimes. In addition, the Attorney General's office can use a statewide grand jury to investigate and indict perpetrators of financial crimes involving victims in multiple counties.



Declaración de los Derechos de los Propietarios de Vivienda en California

La Declaración de los Derechos de los Propietarios de Vivienda en California se convirtió en ley el 1° de enero del 2013 para asegurar procedimientos justos en la obtención de préstamos hipotecarios. Las leyes han sido diseñadas para garantizar un proceso de embargo hipotecario justo y transparente para los propietarios.

Estipulaciones importantes incluyen:

Restricción en procedimientos simultáneos de embargo hipotecario: Esta prohibido que los acreedores hipotecarios procedan con el embargo si el dueño de la vivienda ha solicitado una modificación del préstamo. El proceso de embargo se suspenderá al submitir la solicitud de modificación del préstamo y permanecerá suspendido hasta que dicha solicitud haya sido revisada.

Garantizar un solo punto de contacto: Los acreedores hipotecarios tendrán que designar un solo punto de contacto para los propietarios que estén en trámites para tratar de retener su casa. Dicho punto de contacto es una persona o equipo en la institución bancaria que conoce los pormenores del caso, tiene acceso a la documentación del mismo y puede informar al propietario acerca de la decisión que se ha tomado respecto a su solicitud de modificación del préstamo.

Verificación de documentos: Acreedores hipotecarios que registren y archiven múltiples documentos sin verificarlos serán sujetos a una penalidad civil de hasta \$7,500 por préstamo bajo una demanda iniciada por un fiscal civil. Prestamistas que infrinjan esta ley también serán sujetos a su cumplimiento por agencias que expiden las licencias, tales como el Departamento de Corporaciones, el Departamento de Bienes Raíces y el Departamento de Instituciones Financieras.

Cumplimiento: Los prestatarios tendrán la autoridad de solicitar la reparación de violaciones "materiales" bajo las protecciones del nuevo proceso de embargo hipotecario. Medidas cautelares tales como una orden judicial estarán disponibles antes de que se ejecute la venta de la propiedad debido al embargo hipotecario y la recuperación de daños monetarios estará disponible después de la venta de la propiedad.

Derechos de los inquilinos: Los compradores de casas embargadas están obligados a otorgar a los inquilinos un mínimo de 90 días antes de iniciar el proceso de desalojo. Si el inquilino tiene un contrato de arrendamiento a plazo fijo con fecha de inicio anterior a la transferencia del título de la venta por embargo hipotecario, el dueño deberá respetar el contrato a menos que pueda probar la aplicabilidad de las excepciones creadas con el fin de prevenir contratos fraudulentos.

Herramientas para combatir legalmente el fraude hipotecario: El estatuto de limitaciones para enjuiciar legalmente los crímenes relacionados con las hipotecas se ha extendido de uno a tres años, permitiendo a la oficina del Fiscal General investigar y procesar crímenes de fraude hipotecario más complejos. Adicionalmente, la oficina del Fiscal General puede utilizar un gran jurado estatal para investigar y procesar a autores de crímenes financieros que involucren víctimas en múltiples condados.