

LOAN DEFAULT AND FORECLOSURE: GABAY SA MGA NAGMAMAY-ARI NG BAHAY SA CALIFORNIA



Inilikom ng:
University of San Francisco,
School of Law
Predatory Lending Clinic

Inihandog ng:
Community Legal Services in East Palo Alto
2117 (B) University Avenue
East Palo Alto, CA 94303
Tel: (650) 326-6440

Sa tulong ng Fenwick & West LLP
Pebrero 2009

LOAN DEFAULT AND FORECLOSURE: GABAY SA MGA NAGMAMAY-ARI NG BAHAY SA CALIFORNIA

Itong gabay ay isinagawa para makatulong sa mga nagmamay-ari ng bahay upang maunawaan ang mga maaring gawin kapag may *foreclosure*. Isinasalarawan dito ang proseso ng *foreclosure*, ang mga dokumentong maaaring matanggap at inilalahad ang mga dapat tandaan kapag may banta na maremata ang kanilang bahay.

Mga Bagay na Maaaring Gawin Upang Maligtas Ang Bahay Kapag Nahuli Sa Pagbayad o Hindi Nakapagbayad ng *Mortgage*

Mahalagang malaman na ang kumpanyang pinagsanglaan ng inyong bahay o ***mortgage company*** ay nais na kayo ay manatili dito sa halip na bawiin o “rematahin” ito. Sila ay nasa negosyo ng pagpapautang, hindi ng pagmamay-ari o pagbebenta ng mga ari-arian. Pinakamabuti para sa inyong kapakanan na sumangguni sa isang tagapayo, abogado o sa *mortgage company* mismo nang sa gayon ay mapanatili ang pagmamay-ari ng inyong bahay.

Makipag-usap sa isang tagapayo o *housing counselor*.

Humanap ng isang ***housing counselor*** na **sertipikado ng HUD** o ***HUD certified counselor***. Ang *Department of Housing and Urban Development* ay may mga sinanay at sertipikadong tagapayo sa pautang na maaring tumulong sa inyo nang **libre**. Alinsunod sa mga kontrata ng pagkakautang, ang mga *housing counselor* na ito ay pinahihintulutang maging kinatawan ninyo sa pakikipag-ayos sa inyong *mortgage company*. Ang tawag sa prosesong ito ay “work-out” o “loss mitigation”. Sa pamamagitan nito, maaring mabawasan ang inyong buwanang bayad, mabigyan kayo ng palugit sa pagbayad o di kaya ay mabago ang mga kondisyon ng inyong pagkakautang.

Ang *website* ng *Department of Housing and Urban Development* ay www.hud.gov/foreclosure kung saan matatagpuan ang pambansang talaan ng mga sertipikadong ahensya o tagapayo nito. Sila ay matatawagan sa (800) 569-4287. **Libre ang serbisyo ng HUD**. Maari rin kayong tumawag o humingi ng payo mula sa ***Homeowner’s Hope Hotline*** sa (888) 995-HOPE.

Kumonsulta sa Abogado.

Kung kayo ay nalinlang o hindi nakatanggap ng kompletong impormasyon ukol sa mga tuntunin at kondisyon ng inyong pagkakautang, maaari ninyong ipakansela o pawalang bisa ito. Maaari rin humingi ng karampatang danyos. Kung hindi niyo kayang magbayad ng abogado, sumangguni sa inyong lokal na **Bar Association o Legal Aid Office**.

Ang impormasyon para makipag-ugnayan sa mga **Legal Aid Societies** ay matatagpuan sa: www.dca.ca.gov/publications/guide/legal_index.shtml.

Tawagan ang inyong *Mortgage Company*

Makipag-ugnayan sa departamento ng “loss mitigation” o “work-out” at subukang baguhin ang mga kondisyon ng inyong pagkakautang. Karamihan ng mga ari-arian ay may mababang halaga kaysa sa pagkakasangla nito. Para ba sa inyong pinakamabuting interes na panatilihin ang pagmamay-ari ng inyong bahay? Siguraduhin na kaya ninyong bayaran ang buwanang amortisasyon sa ilalim ng bagong kontrata. Alalahanin na kadalasan ang mga kontratang nabago ay may nakasaad na pagpapaubaya o *waiver*. Ang ibig sabihin nito ay maaring isinuko na ninyo ang inyong karapatang ligal na kasuhan ang *mortgage company*. **Bago pumirma ng anumang dokumento, dalhin ang mga ito sa abogado o housing counselor para lubusang maintindihan ang mga nakasaad dito.** Ang bagong kontrata ay ligal na dokumento at kayo ay obligadong sumunod sa mga tuntunin nito.

Ang Proseso ng Pagremata sa California

Ang proseso ng pagremata ay naiiba sa bawa’t estado. Ang mga sumusunod na impormasyon ay makatutulong sa inyo upang maintindihan ninyo ang proseso ng pagremata sa California.

Ang California ay kilala bilang *Title Theory* na estado kung saan ang *mortgage company* (bangko at iba pa) ang may hawak ng titulo ng inyong bahay habang kayo ay naninirahan at patuloy na nagbabayad ng buwanang amortisasyon nito. Ang dokumento ng kasunduang ito ay tinatawag na “deed of trust” o “mortgage”. Komplikado ang mga patakaran ng pagreremata o *foreclosure* sa California. Ang kabuuang proseso ay nakasaad sa mga susunod na talata.

Paano ang pagremata ng *mortgage* sa California?

Ang *foreclosure* ay pangkaraniwang nangangahulugan na kapag nakaligtaan ninyong magbayad ng buwanang amortisasyon ng isa o dalawang beses, kayo ay makakatanggap

ng paunawa galing sa bangko na kayo ay nasa proseso na ng *foreclosure*. Bibigyan kayo ng kaukulang panahon upang maayos ang mga kakulangan na nakasaad dito. Kapag hindi ninyo ito nagawa, itutuloy ng *mortgage company* ang proseso ng *foreclosure* sa pamamagitan ng *judicial* o *non-judicial* na paraan. Pagkatapos, magkakaroon ng subasta o *auction* kung saan ang inyong bahay ay ipagbibili sa may pinakamalaking halagang alok para dito.

Ang pangunahing paraan ng pagremata sa California ay ang ***non-judicial foreclosure***. Ito ay hindi nangangailangan ng partisipasyon ng hukuman. Kadalasan, ang *deed of trust/mortgage* ay may sugnay ng kapangyarihang magbenta kung saan ang tagapangasiwa o *trustee* (kadalasan ay *title company*) ay inaatasang ipagbili sa pamamagitan ng subasta ang pag-aari ng may utang bilang kabayaran sa natitirang pagkakautang.

Alinsunod sa batas ng California, iisa lamang ang paraan na maaaring gamitin sa pagremata. Kapag ang *foreclosure* ay naisagawa na ayon sa *non-judicial means*, ipinagbabawal sa *mortgage company* ang muling paghain ng kaso kapag ang halagang nalikom sa subasta ay hindi sapat para mabayaran ang buong pagkakautang.

Kapag ang paraan ay ***judicial foreclosure***, maaring ipagbili ang bahay at humingi ng karagdang pagpapasiya o desisyon sa hukuman ang *mortgage company* upang mapunan ang kakulangan o natitirang pagkakautang at mga gastos ng ***foreclosure***.

Karamihan ng mga ari-arian ay nareremata sa pamamagitan ng *non-judicial foreclosure*. Bihirang gamitin ng *mortgage company* ang *judicial foreclosure* dahil mas matagal ang prosesong ito. Ang *non-judicial remedies* sa California ay may mahigpit na atas ukol sa paunawa at ang mga dokumento ng *mortgage* ay kinakailangan gumamit ng malinaw na wika na naglalahad ng kapangyahirang magbenta para magamit ang pamamaraan na ito.

Mga Mahahalagang Takda Ukol sa Proseso ng Pagremata

Ang hindi pagbayad ng isa o dalawang buwanang amortisasyon ay nangangahulugan na kayo ay naantala o *in default* .

Kapag nakaligtaan ninyong magbigay ng buwanang bayad ng isa o dalawang beses, makikipag-ugnayan sa inyo ang inyong *mortgage company* para maningil o mag-alok na baguhin ang inyong pagkakautang. *Ito ay magandang panahon upang kumonsulta ng*

tagapayo o abogado at hilingin ang tulong nila sa pakikipag-ayos sa inyong mortgage company.

Pagtanggap ng Paunawa ng Pagkakaantala o *Notice of Default*.

Kapag wala kayong tugon sa tangka ng *mortgage company* na makipag-ugnay sa inyo o kaya ay hindi kayo magkasundo, papadalhan kayo nito ng panibagong paunawa na kayo ay idineklara na nila bilang naantala sa pagbabayad. Ang tawag sa paunawang ito ay ***Notice of Default*** at isusumite ito ng tagapangasiwa sa *County Recorder's Office*. Dapat kayo ay padadalhan din ng kopya nito sa pamamagitan ng koreo. Kailangang maliwanag na nakasaad sa *Notice of Default* ang mga detalye ng inyong paglabag sa kontrata. Upang malaman kung mayroon kayong *Notice of Default*, kumonsulta sa *County Recorder* sa *County* kung saan matatagpuan ang inyong ari-arian. Lahat ng mga taong interesado sa *foreclosure* ay dapat mabigyan ng paunawa dito.

Ang pagsumite ng Paunawa ng Pagkakaantala o *Notice of Default* ay simula na ng ***Reinstatement Waiting Period*** na tumatagal ng **siyamnapung araw**. Ito ang panahon upang maayos ang inyong pagkakautang sa pamamagitan ng pagbayad ng lahat ng nakaligtaang buwanang bayad (kadalasan, tinatawag itong “bringing the mortgage current”).

Pagbenta ng Pag-aari – Paunawa ng Pagbenta ng Tagapangasiwa o *Notice of Trustee's Sale*

Kapag ang siyamnapung araw ng *Reinstatement Waiting Period* ay natapos na, dapat siguraduhin ng tagapangasiwa na nabayaran na ang kakulangan ng pagkakautang. Pagkatapos nito, maari na kayong bigyan ng **Paunawa ng Pagbenta o *Notice of Sale***. Itong paunawa ay dapat mailathala ng isang beses kada linggo sa loob ng hindi bababa ng dalawampung araw. Dapat din itong ipaskil sa hayag na pwesto sa ari-arian at sa isa pang lugar sa labas nito upang ipabatid sa publiko ang petsa ng pagbebenta nito. Pagtapos ng dalawampung araw ng paglalathala, maari nang maganap ang pagbenta ng bahay sa pamamagitan ng subasta.

Gaya ng nabanggit, hindi kailangang pumunta ang tagapangasiwa sa hukuman upang ipagbili ang inyong bahay. Maaari na itong ibenta sa pamamagitan ng subasta at ito ay mapupunta sa may pinakamalaking alok dito. Kapag ibang tao ang bibili maliban sa *mortgage company*, dapat nila itong bayaran ng pera o *cash*.

Ang mga batas ng California ukol sa *foreclosures* ay matatagpuan sa California Civil Code, Section 2924. Kung nais makita ang mga alituntunin ng mga batas na ito, pumunta sa: <http://www.leginfo.ca.gov>.

Kapag ang inyong pag-aari ay naipagbili sa pamamagitan ng *judicial foreclosure*, kayo ay may karapatan ng panahon ng pagtubos o *right of redemption period*. Ang mga *non-judicial foreclosures* ay **walang** ganitong karapatan sa California at dahil karamihan ng *foreclosures* sa California ay sa ganitong paraan, **ang proseso ng foreclosure ay maituturing na tapos na kapag nabenta na ang bahay.**

Panahon ng Pagremata sa California (*Foreclosure Timeline*)

Day 1 – Day 90	Day 91 – Day 110	Day 111 o higit pa
<p>Redemption Period o Panahon ng Pagtubos Tumatagal ng Siyamnapung araw Mula sa pagtala ng <i>Notice of Default</i></p>	<p>Publication Period o Panahon ng Paglathala Tumatagal ng dalawampung araw mula sa katapusan ng Panahon ng Pagtubos (<i>Redemption Period</i>)</p>	<p>Trustee’s Sale o Pagbenta ng Tagapangasiwa Ginaganap matapos ang dalawampu’t Isang araw matapos ang unang paglathala</p>

Matapos ang Pagbenta ng Pag-aari sa Subasta o *Foreclosure Sale*

Ang sinumang nakabili ng inyong bahay ay hindi maaring palitan ang mga susi nito. Bibigyan dapat kayo ng paunawa na hindi bababa sa tatlong araw upang lisanin ang inyong bahay. Dapat din kayong bigyan ng pagkakataon na harapin ang pormal na proseso ng pagpapaalis o *formal eviction process* na tumatagal ng 30-45 na araw.

Kung may kakatok sa inyong bahay at kayo ay pinapaalis dito, huwag mabahala. Walang sinuman ang may karapatan na gawin ito nang hindi dumadaan sa pormal na proseso ng pagpapaalis. Kapag pakiramdam ninyo ay nasa panganib kayo, huwag buksan ang pinto o kaya ay tumawag sa pulisya. Ang bagong may-ari ay dapat sumunod sa pormal na proseso bago kayo mapaalis sa inyong bahay.

Mga Alternatibong Pamamaraan Liban sa Pagreremata o *Foreclosure*

Tawagan ang inyong *mortgage company*

Katulad ng nabanggit na, ang una niyong dapat gawin ay tawagan ang inyong *mortgage company*. Ang iba sa kanila ay handang makipag-ayos sa mga nahuli ng pagbibigay ng buwanang bayad o kaya ay naantala na sa kanilang pagkakautang.

Palugit sa Pagbayad o *Forbearance*

Ang palugit ay isang kasunduan sa pagitan ninyo at ng *mortgage company* upang maisaayos ang inyong pagkakautang sa pamamagitan ng pagbayad ng isang minsanang tiyak na halaga o pagbago ng iskediyul ng pagbabayad. Halimbawa, kung ang inyong kakulangan ay \$2,000, maaari kayong payagan ng *mortgage company* na bayaran ito ng hulugan sa loob ng anim na buwan. Maari din kayong payagang magbigay ng mas mababang buwanang bayad hanggang sa kayo ay magkaroon ng kakayahang bayaran ito nang buo. Kadalasan, ang kasunduang ito ay hindi lalampas ng labindalawang buwan. Subalit bago kayo pumirma ng anumang dokumento, sumangguni muna sa abogado o tagapayo.

Kusang-Loob na Pagbigay ng Titulo o *Deed in Lieu of Foreclosure*

Ang kusang-loob na pagbigay ng inyong titulo sa *mortgage company* o tinatawag na *Deed in Lieu of Foreclosure* ay kadalasang huling tangka upang maiwasan ang negatibong epekto ng *foreclosure*. Ipinapaalam ninyo sa *mortgage company* na hindi na nila kailangang mag-abala pa na sundin ang pormal na proseso ng pagremata dahil handa kayong ibigay nang kusa ang inyong titulo kaysa mawala ito. Ang prosesong ito ay kilala din bilang “friendly foreclosure” dahil ito ay boluntaryo at hindi ipinilit sa inyo.

Ang bentaha ng proseso na kusang loob ang pagbigay ng titulo ay pinapanatili nito ang inyong magandang rekord bilang may utang. Bagaman hindi ito halintulad ng pagbabayad sa tamang panahon, mas mabuti ito kaysa *foreclosure*. Ipinagbibigay alam ng *mortgage company* ang inyong boluntaryong pagsuko ng titulo sa mga *credit rating agencies* at kahit ito ay magpapababa ng inyong marka bilang mabuting nangungutang, maari ninyong itukoy sa inyong pagkakautangan sa darating na panahon na kayo ay naging responsable at ginawa ito nang malaman na wala na kayong kakayahang bayaran ang inyong pagkakautang.

Pagbenta sa Mababang Halaga o *Short Sale*

Kapag pumayag ang *mortgage company* na gawin ang *short sale*, ang ibig sabihin nito ay handa silang tumanggap ng mas mababang halaga kaysa sa buong pagkakautang para makansela ang inyong *mortgage*. Subalit hindi lahat ng mga kumpanya ay pumapayag dito lalo na kung mas mainam na ibenta ang ari-arian. Bukod dito, hindi lahat ng mga nagbebenta o mga ari-arian ay pinahihintulutan na gawin ito. Hindi rin obligado ang *mortgage company* na tanggapin ang inyong alok ng pagbayad ng mas mababang halaga.

Tandaan na hindi kailangang huminto kayo sa pagbabayad o naantala na ang inyong pagkakautang bago isaalang-alang ng *mortgage company* ang *short sale*. Halimbawa nito ay kapag ang halaga sa merkado o *market value* ng inyong pag-aari ay bumaba na. Dahil sa ang pagkakautang ninyo ay mas malaki na kaysa halaga ng inyong bahay, ang kabawasan ng halagang ito ay maaring itapat sa halaga nito sa merkado nang sa gayon hindi magiging mas mababa pa ang pagkakautang ninyo kaysa sa *market value* nito. Mayroon ding negatibong epekto ang *short sale* sa inyong *credit*, ngunit hindi ito mas masama kumpara sa *foreclosure*.

Makakatulong ba ang Pagdeklara ng *Bankruptcy* sa Pagligtas ng inyong Bahay?

Kumonsulta ng abogado o tagapayo hinggil sa mga benepisyo at mga pinsalang dulot ng pagdeklara ng pagkabangkarota o *bankruptcy*. Ang pagdeklara ng pagkabangkarota ay dapat pag-isipan nang mabuti. Ito ay mananatili sa inyong rekord at magkakaroon ito ng negatibong epekto sa inyong buhay sa loob ng sampung taon.

Sa inyong paghingi ng deklarasyon ng pagkabangkarota, hindi kayo maaring singilin ng inyong mga pinagkakautangan habang ito ay nililitis. Pansamantala rin nitong hinihinto ang pagremata ng inyong ari-arian. Gayon pa man kapag sunud-sunod ang paghingi ng deklarasyon ng pagkabangkarota o kapag nailipat sa inyo ang titutlo ng bahay bago ang paghahain nito, maaring ituloy na ang ang proseso ng pagreremata.

Ang pinakamalaking pagkakamali ng karamihan ay ang paghintay ng ilang araw bago ang subasta bago pag-isipan ang paghingi ng deklarasyon ng pagkabangkarota. Ang pinakamainam na panahon ng pagsangguni sa isang abogado dalubhasa o eksperto dito ay bago magsimula o sa simula pa lamang ng panahon ng Paunawa ng Pagkaantala o *Notice of Default period*.

Ang pangkaraniwang basehan upang matigil ang pagreremata ng inyong ari-arian ay ang **Chapter 13** dahil ito ay nagpapahintulot sa inyo na magmungkahi ng panibagong iskediyul ng pagbabayad kung saan maari ninyong bayaran ang lahat ng inyong pagkakautang sa loob ng 36 to 60 buwan.

Maari na kayo mismo ang humingi ng deklarasyon ng pagkabangkarota o sa pamamagitan ng isang abogado. Mas kakaunti ang magiging gastusin sa unang paraan subalit maaring marami rin ang magawang pagkakamali na maging dahilan sa hindi pagkaka-aproba nito at paghihintay pang muli ng ilang buwan bago makapaghain ng panibagong kaso.

Ang paghingi ng tulong ng abogado ay nakakatiyak sa wastong paghain ng kaso subalit ito ay may kamahalan. Kung ito ay inyong pinag-iisipang gawin, tanungin ang abogado kung ano ang maaring kahihinatnan nito at humingi na isakasulatan ang kanyang mga sisingilin sa inyo. Depende sa inyong natatanging sitwasyon, baka ang pagkabangkarota ay magiging pampaantala lamang ng pagkawala ng inyong bahay.

Anu-ano ang mga implikasyon sa buwis ng *Default at Foreclosure*?

Hanggang sa taong 2007, ang mga nawalan ng bahay sa pamamagitan ng pagkaremata o pagbabago sa mga kondisyon ng kanilang pagkakautang ay nagulat nang malamang mayroon silang pagkakautang sa buwis dahil dito. Noong 2007, isinabatas ng pederal na pamahalaan ang tinatawag na *Mortgage Forgiveness Debt Relief Act of 2007* na nagpapahintulot na hindi isama sa buwis ang kanilang kita sa pagbayad ng utang gamit ang kanilang prinsipal na bahay. Kasama dito ang pagkakautang na nabawasan sa pamamagitan ng *restructuring* o *foreclosure*.

Sinasaklaw ng panukalang ito ang mga pagkakautang na napatawad noong taong 2007, 2008 at 2009 na umaabot hanggang \$2 milyon (hanggang \$1 milyon kapag kasal pero hiwalay ang pag-*file* ng buwis). Subalit hindi maaring hingin ang benepisyong ito kapag ang pagkansela ng pagkakautang ay dahil sa serbisyong ginawa para sa *mortgage company* o kapag ang rason nito ay hindi kaugnay ng pagbaba ng halaga ng bahay o ng kondisyong pinansiyal ng may-ari.

Tandaan na ang *Debt Forgiveness Act of 2007* ay tumutukoy lamang sa mga pederal na buwis. Ang estado ng California ay mayroong programa ng pagpapatawad ng pagkakautang o *mortgage debt forgiveness* subalit ito ay hindi katulad sa nakasaad sa

pederal na batas. **Humingi ng payo sa isang eksperto ukol sa batas ng buwis pederal o estado.**

Kung kayo ay nahihirapang ayusin ang problema sa buwis (sulat o paunawa mula sa *IRS*) sa pamamagitan ng normal na proseso ng *IRS*, maaring makatulong ang *Taxpayer Advocate Service*. Maaari silang tawagan sa *toll-free* (walang bayad) *case intake* na linya: 1-877-777-4778, TTY/TDD 1-800-829-4059.

Maari din kayong humingi ng libre o tulong na may mababang singil sa *Low Income Taxpayer Clinic (LITC)*. Ang mga *LITC* ay mga independenteng organisasyon na kumakatawan sa mga nagbabayad ng buwis na may mababang kita sa kanilang mga problema sa buwis laban sa *IRS*. Hanapin ang impormasyon ukol sa *LITC* sa inyong lugar sa <http://www.irs.gov/advocate/content/0,,id=151026,00.html>.

Mag-ingat sa mga Mapanlinlang na Pagtulong sa *Mortgage Foreclosure*

Ang mapanlinlang na alok sa pagtulong sa *foreclosure* ay lumalaganap ngayon sa bansa at ito ang maaring maging dahilan ng pagkawala ng inyong bahay na inyong sinisiguradong maligtas sa pagkaremata.

Ilan sa mga pinakamabilis na lumaganap na panloloko sa bansa ay ang mga panlilinlang sa pagtulong laban sa pagremata ng ari-arian. Sangkot dito ang mga taong nagnanakaw ng mga bahay sa pamamagitan ng pag-alok ng tulong sa proseso ng pagremata.

Ang mga pampublikong paunawa ng pagremata ay ang dahilan kung bakit nagkakaroon ng alok ng pagtulong sa mga bahay-bahay o sa pamamagitan ng sulat at telepono.

Dapat iwasan ang sinuman na nagsisimula ng alok, humihingi ng kabayaran para sa mga serbisyong ito o nagbibigay ng payo na putulin na ang pakikipag-ugnayan sa *mortgage company*. Ang mga ito ay nagpapaantala sa mga ligal na alternatibo para hindi matuloy ang proseso ng pagreremata.

Mayroong apat na klase ng panlilinlang o *foreclosure rescue scams*:

1) *Phantom Help*

Sa pakulong ito, sisingilin kayo ng inyong pakunwaring tagapaglitang malaking halaga para sa mga pangunahing serbisyo tulad ng tawag sa telepono o dokumentasyon na kaya ninyong gawing mag-isa. O kaya itong tagapaglitang ay mangangako na maging inyong kinatawan subalit hindi ito gagawin. Ito ay ang “too little too late” na pakulo kung saan ang may-ari ay nakakatanggap ng wala o kakaunting tulong ngunit huli na para matigil ang proseso ng pagremata ng ari-arian.

2) Bailout

Dito, ang manloloko ay mangangako na maaring mapanatili ang pagtira ninyo sa inyong bahay bilang nangungupahan at maari ninyong bilhin muli ito kapag “naayos” na ang paglipat ng titulo nito sa kanya. Iba’t-iba ang ginagamit na pamamaraan subalit ito ay kadalasan na humahantong sa pagkawala ng inyong bahay at hindi pagbalik nito sa inyo.

3) Bait and Switch

Sa panlolokong ito, pumipirma kayo ng mga dokumento kung saan nakasaad na kusa ninyong pinawawalang bisa ang pagmamay-ari ng sariling bahay. Sasabihin sa inyo ng mga manlolokong ito na kayo ay pumipirma lamang ng mga dokumento upang makakuha ng bagong pautang na lulutas sa inyong problema. Sa katotohanan, kayo ay pumipirma ng **mga pekeng dokumento** na naglilipat ng pagmamay-ari ng inyong bahay sa kanila. Ang mas malala pa rito, patuloy ang inyong pananagutan sa *mortgage* ng inyong bahay kahit hindi na kayo ang may-ari nito.

4) Bankruptcy Foreclosure

Ang manloloko ay maaring mangangako na siya ang inyong magiging kinatawan sa pakikipag-ayos sa inyong *mortgage company* o sa pagkuha ng panibagong pautang **kapag kayo ay may paunang bayad para dito**. Subalit itatago nito ang pera at maghahain ito ng deklarasyon ng inyong pagkabangkarota na minsan ay hindi ninyo alam. Ang paghahaing ito ay kadalasang naghihinto ng proseso ng pagremata ng inyong bahay subalit ito ay pansamantala lamang. Ang proseso ng paghingi ng deklarasyon ng pagkabangkarota ay komplikado, mahal at mahigpit. Halimbawa, kung hindi kayo makakadalo sa unang pagpupulong kasama ng mga inyong pinagkakautangan, pawawalang bisa ng hukum ang inyong kaso at matutuloy ang pagremata ng inyong bahay. Kapag ito ay mangyayari, mawawala ang lahat ng perang ibinayad sa manloloko at ang inyong bahay. Bukod dito, ang deklarasyon ng pagkabangkarota ay mananatili sa inyong rekord ng pag-utang sa loob ng sampung taon at mahihirapan kayong kumuha ng trabaho, bumili ng kotse, mangupahan o kaya bumili ng bahay.

Mga Paalala at mga Babala – Kapag kayo ay naghahanap ng makakatulong sa inyo para mapigilan ang proseso ng *foreclosure*, dapat iwasan ang mga negosyo na:

- *Gumagarantiya* na mapiligan ang proseso ng *foreclosure*, kahit ano man ang inyong kinalalagyan
- Pinagbabawalan kayong makipag-usap sa inyong *mortgage company*, abogado, o taga-payo
- Naniningil ng paunang bayad bago pa man kayo pagserbisyuhan
- Naniningil ng bayad sa pamamagitan ng *cashier's check o wire transfer*
- Hinihikayat kayong rentahan ang inyong bahay upang mabawi ito kapag kayo ay nakakaahon na
- Nagpapayo na magbigay ng buwanang bayad sa kanila sa halip na sa *mortgage company*
- Sinasabihan kayo na ilipat sa kanila ang inyong titulo
- Nag-aalok na bilhin ang inyong bahay ng *cash* sa halagang hindi itinakda ng merkado ng bahay
- Nag-aalok na ayusin ang mga dokumento para sa inyo
- Pinipilit na pirmahan ninyo ang mga dokumento nang hindi nababasa o naiintindihan

Ang proseso ng *foreclosure* ay mahirap kahit na walang panloloko kaya sundin ang mga alintuning ito:

- **Huwag** ipagwalang bahala ang problema. Ang problema ay hindi kusang nawawala kung ito ay hindi ninyo aasikasuhin.
- **Tiyakin** na kayo ay nasa *foreclosure*. Kapag nahuli kayo sa pagbabayad, kayo ay makatanggap ng **paunawa ng kakulangan o *deficiency notice*** kung saan binibigyan kayo ng pagkakataon na ayusin ang inyong pagkakautang. Kung ang natanggap ninyo ay Paunawa ng Pagbenta ng Tagapangasiwa (*Notice of Trustee's Sale*) o isang dokumentong katulad nito, ibig sabihin nito ay nasa *foreclosure* kayo.

- **Makipag-usap** sa inyong *mortgage company*. Subukang makipag-ayos dito upang mabago ang mga kondisyon ng pagbabayad ng inyong pagkakautang.
- **Alamin** ang mga batas ng inyong estado tungkol sa *foreclosure*. Importanteng malaman ang kailangang panahon upang maayos ito.
- **Kumonsulta** sa *counseling agency*. Ang problemang ito ay napakalaki upang ayusin nang mag-isa. Siguraduhin na ang tagapayo ay sertipikado ng *Department of Housing and Urban Development (HUD)*. Puntahan ang kanilang *website* sa www.hud.gov.

Mag-ingat sa pagpili ng tagapayo at tiyakin na sertipikado ito. **Libre ang serbisyo ng isang sertipikado at lehitimong housing counseling.**

- **Humingi** ng tulong sa abogado. Maari kayong makipag-ugnayan dito sa pamamagitan ng *National Association of Consumer Advocates* (www.naca.net) o ng inyong lokal na *Bar Association*. Ang mga nakatira sa *Bay Area* ay maaring pumunta sa www.sfbar.org/lawyerreferrals/index.aspx o kaya tumawag sa *Community Legal Services in East Palo Alto* sa: (650) 326-6440. Maaring humingi ng tulong sa wikang Espanyol.
- **Huwag** pumirma ng kontrata nang sapilitan. Laging humiling ng kaukulang panahon upang pag-aralan ito. Huwag pumirma ng dokumento nang hindi ito naiintindihan.
- **Huwag** sumang-ayon nang walang kasulatan. Siguraduhing nakasulat lahat ang mga alok at humingi ng sapat na panahon upang ito ay mapag-aralan.
- **Magbayad** nang direktso sa inyong *mortgage company*.
- **Huwag** pumirma sa kontrata ng pagbili ng bahay kapag hindi pa nakansela ang *mortgage* nito.
- **Huwag** pumirma ng kasunduan ng pagpapaubaya o *quit claim deed* nang walang pahintulot ng inyong abogado. Huwag pumayag sa anumang kasunduan na nagsasabing maari ninyong pansamantalang upahan ang inyong bahay upang mabili ninyo itong muli.
- **Huwag** tumanggap ng alok na babayaran ang inyong pagkakautang at sabay kukunin ang inyong bahay kapalit ng pagpirma ng mga dokumento na naglilipat

sa kanila ng kita sa pagbenta nito. Pag-isipan nang mabuti, kung kayo ay may utang na \$200,000 at may kakulangan na \$10,000, at ang inyong bahay ay nagkakahalaga ng \$250,000 sa merkado, maari kayong kumita sa pagbenta nito.

Mga Katanungang Madalas Itanong

Tanong: Ano ang mangyayari kapag ako ay hindi nakapagbayad ng buwanang amortisasyon?

Pangkaraniwang tatawag o susulat muna ang inyong mortgage company para mag-alok ng tulong. Sila ay maaring tumawag o sumulat upang hingin ang kaukulang bayad sa pagkakautang at ang multa sa pagkaantala nito. Tandaan na ang mortgage company o ang ahente nito ay gagawin ang lahat ng pamamaraan upang makasingil. HUWAG MABAHALA. Kung kayo ay hindi bihasa sa salitang Ingles, makiusap na makipag-usap sa ahente na marunong ng Tagalog. Ang Fair Debt Collection Practices ay nagsasaad ng mga patakaran ng wastong paniningil ng pautang. Ang mga naniningil ay maari lamang tumawag sa pagitan ng mga oras ng 8 a.m. hanggang 9 p.m. lokal na oras. Hindi nila kayo maaaring pagbantaan, tawagan nang pauli-ulit, o gamitan ng salitang lapastangan. Kung nais matigil ang mga tawag, maaaring sumulat sa mortgage company at hingin ang inyong karapatan na makatanggap ng anumang paunawa sa pamamagitan ng sulat. Kung sa tingin ninyo ay lumabag sa batas ng Fair Debt Collection Practices Act ang inyong mortgage company, kumunsulta sa isang abogado.

Tanong: Maaari ba akong kasuhan ng Deficiency Judgment laban sa unang mortgage matapos maramata ang aking bahay?

Gaya ng nabanggit may dalawang pamamaraan ng pagremata sa California: ang judicial at non-judicial. Kapag ang mortgage company ay gumamit ng paraang non-judicial, hindi na nila maari pang singilin ang anumang kakulangan sa inyong pagkakautang kapag ang halaga nito mula sa subasta ay hindi sapat para mabayaran ang ito.

Sa judicial foreclosure, maari pang maghain ang mortgage company ng kaso sa hukuman upang makuha ang inyong bahay at karagdagang desisyon para mapunan ang kakulangan at mga gastusin dito.

Tanong: Maaari ba akong kasuhan ng Deficiency Judgment laban sa aking ikalawang mortgage matapos maramata ang aking bahay?

Kung ang ikalawang mortgage ay “purchase money” mortgage (o mortgage sa unang pagbili ng bahay), itong ikalawang mortgage ay makakansela. LAHAT ng mga purchase money mortgages, kahit sa pauna o pangalawang pagkakautang ay mawawalan ng bisa kapag naisagawa na ang pagremata o foreclosure.

Kapag mayroon naman kayong ikalawa o sumasailalim na mortgage maliban pa sa orihinal na mortgage, ang mortgage company kung saan ninyo kinuha ang inyong ikalawang mortgage ay maaring pumunta sa hukuman upang humingi ng desisyon sa halaga ng ikalawang mortgage. Ibig sabihin nito, kapag hindi ninyo mabayaran ang inyong orihinal na mortgage at ang inyong bahay ay naremata na, maaari pa rin kayong kasuhan ng ikalawang mortgage company para sa buong halaga ng ikalawang mortgage.

Tanong: Anong buwis ang maaring singilin sa akin kapag nabago ang aking pagkakautang o di kaya ay naremata ang aking bahay?

*Dahil ang isyu ng buwis ay kumplikado at paiba-iba depende sa sitwasyon, **pinakamainam na humingi ng payo sa isang eksperto.** Ang Debt Forgiveness Act of 2007 ay nagbibigay ng kaunting kaluwagan sa mga nagbabayad ng buwis na dumadaan sa foreclosure. Tandaan na kahit nagbigay na ang pederal Internal Revenue Service ng konting kaluwagan sa pagbabayad ng buwis, ang California ay hindi pa ito ginagawa sa panahon ng paglathala nitong gabay. Maari pa rin kayong magkaroon ng pananagutan sa California para sa buwis sa kita.*

Kapag mayroon pang hindi nababayaranang buwis sa inyong bahay (property taxes) at ang pag-aari ninyong ito ay naremata na, hindi niyo na kailangan pang bayaran ito.

Tanong: Maaari ba akong makulong kapag hindi ko mabayaran ang aking mortgage o utang?

HINDI! Ngunit sa ibang kalagayang nailarawan na dito ang nagpautang o ang sinumang binigyan ng karapatang maningil ay maaring kumuha ng desisyon sa hukuman para makapaningil sa pamamagitan ng paghabol sa inyong mga iba pang ari-arian o pera sa bangko, o sa pagbabawas sa inyong sweldo buwan-buwan.

Tanong: May epekto ba sa aking credit ang mga sumusunod: default, short sale, at foreclosure?

Oo. Ang lahat ng ito ay lubhang nakapipinsala sa inyong reputasyon bilang mangungutang ngunit ito ay naaayos at maaring ibalik. Mahirap itong gawin kaya pinakamainam na

humingi ng tulong sa Consumer Credit Counselors of California. Kapag kayo ay may problemang panalapi, tumawag sa 800.777.7526 o mag-email sa info@cccssf.org.

Tanong: Gaano katagal akong maaaring manatili sa aking bahay matapos itong maipagbili?

Ang tanong na ito ay mahirap sagutin dahil marami ang mga kadahilanan nito. Subalit ang bagong may-ari ay walang karapatan na kayo ay sapilitan na pagbantaan o paalisin sa inyong bahay. Sila ay dapat humingi muna ng desisyon sa hukuman na nakasaad na dapat na ninyong lisanin ang inyong bahay. Kung kayo ay nakatanggap ng dokumentong nag-uutos na kayo ay umalis na dito, huwag mag-abala. Kalimitan, mayroon kayong anim na linggo o mahigit pa upang gawin ito. Ang mga nangungupahan ay mayroon ding natatanging karapatan at dapat kumonsulta sa abogado kung sila ay pinaalis o binigyan ng ligal na papeles ng pagpapaalis.

Tanong: Sino ang dapat tawagan kapag may hinala akong ako ay naloko o napagsamantalahan sa foreclosure?

- *Tumawag ng isang housing counselor*
- *Tumawag sa pribadong abogado o sa sa inyong lokal na Legal Aid Office (tignan ang impormasyong nakasaad sa unang pahina ng gabay na ito)*
- *Tumawag sa inyong lokal na Better Business Bureau*
- *Tumawag sa Federal Trade Commission sa 1-877-FTC-HELP*

Inilikom ng:
University of San Francisco,
School of Law
2130 Fulton Street
San Francisco, CA 94117

Inihandog ng:
Community Legal Services in East Palo Alto
2117 (B) University Avenue
East Palo Alto, CA 94303
Tel: (650) 326-6440

Sa tulong ng Fenwick & West LLP
Pebrero 2009