

Hipotecas y Pagarés

Soy Grace Ross, Coordinadora de la Alianza contra los Prestamos abusivos / de Alto Riesgo de Massachusetts. Hoy quiero aclarar un punto esencial. Como no abogados, cuando uno firma una hipoteca, pensamos que estamos firmando solo un documento. Pero no estamos firmando un documento; estamos firmando dos documentos. Estamos firmando un pagaré, que es como un cheque. Esa es la forma del pagaré que estamos mas familiarizados. Además, estamos firmando un contrato legal denominado una hipoteca.

Bien, el pagaré funciona como si fuera un cheque del banco. Entonces, literalmente, si el banco desea pasarlo de un banco a otro, lo tiene que firmar, como usted firma el reverso de un cheque.

Cuando usted firmó su hipoteca, en realidad fue certificado. Si el banco desea transferir el contrato de hipoteca, el documento ya tiene firma autenticada por el notario. Como contrato firmado, ya no necesita otra firma. Se puede transferir por fax o escaneado y mandado, o como lo desea hacer.

Bien, cuando la industria decidió que querían ganar mucho dinero, empezaron a pasar y vender estas hipotecas. En cada transferencia o venta de la hipoteca, la industria ganaba mas. Podrían fácilmente transferir el contrato hipotecario simplemente pasándolo por todo el mundo electrónicamente si lo desearan.

Sin embargo, es diferente el pagaré, por ser como un cheque. Si alguien alguna vez ha puesto un cheque en la lavandería y ha salido como pequeños trozos de papel, sabrá que una vez que lo haya hecho, habrá perdido el valor del cheque. Es igual para el pagaré que Usted firmó cuando consiguió su hipoteca. El banco necesita la hoja de papel física real con su firma. Si lo van a transferir a otro banco, tienen que firmar ese mismo papel físico.

Bueno, mientras ganaban dinero e intentaban difundir estos documentos por todo el mundo, el pagaré era un verdadero problema. La hipoteca podría ser escaneada. No se necesita el original. Entonces, lo que sucedió fue que los pagarés y la hipoteca a menudo se separaron. Quiere decir que, para su hipoteca, puede tener una compañía dueña de la hipoteca, y una empresa diferente que al menos afirma ser dueña del pagaré.

Debido a que la industria no quería tener que hacer mucho trabajo por su hipoteca, entonces contrataba a un tercero. Si estaban separados la hipoteca y el pagaré, ya había dos. Entonces contrataban a una tercera parte para "atender el préstamo". Esta es la entidad que todos ustedes conocen. Es la parte que le envía las facturas. Es la parte a la que usted llama si desea hacer una modificación de hipoteca, y la parte que le enviará una carta diciendo que esta en mora. Por lo general, no tienen ningún interés en su hipoteca. Están literalmente contratados, como personal de recepción, para hablar con Usted. No tienen el dinero en su hipoteca. Sin embargo, si le pregunta a la mayoría de las personas "¿quién tiene su hipoteca?", dirán el nombre de la compañía que atiende su hipoteca.

Muchas de las empresas de servicios ni siquiera compran hipotecas. Literalmente no están en el negocio de las hipotecas. No tienen ningún aspecto en el juego. Entonces, cuando usted anda en círculos y esta llamando 50.000 veces y lo pasa de persona a persona, simplemente están ganado dinero con el contrato que tienen con quien tiene su hipoteca. No les importa que estén dando vueltas. No les importa si usted paga su hipoteca o no. Están ganando dinero pase lo que pase.

Esto realmente importa en términos de comprender lo que está sucediendo. Si desea saber quién dice la industria que tiene su hipoteca, debe ir al Registro de Escrituras y buscar quién dice que tiene su hipoteca. Vea si su hipoteca se incluyó originalmente – la mayoría de las personas no averiguan esto.

De hecho, puede ir a MERS en línea y escribir búsqueda de MERS e ir allí. Ingresa su información como prestatario. Es posible que pueda descubrir no solo la información pública. Cuando ingresa la información sobre quién es el administrador, e ingresa su número de seguro social y cosas por el estilo, puede averiguar quién dice tener su pagaré.

No todo el mundo tiene una hipoteca en el Sistema MERS, pero la mayoría de las personas que obtuvieron sus hipotecas durante la burbuja inmobiliaria sí la tienen. Entonces, ese es un buen lugar para obtener esa información. Tenga en cuenta que esto no le dice, necesariamente, quién tiene realmente su hipoteca. Por ejemplo, Fannie Mae y Freddie Mac ocultan que son dueños de su hipoteca. En el momento álgido de la crisis inmobiliaria, tenían casi el 60% de las hipotecas. Si busca en el Registro de escrituras, mayormente, sus nombres no aparecerán. Aparecen a veces después de una supuesta subasta donde volvieron a comprar.

Entonces si tiene Fannie Mae o Freddie Mac y los busca en el Registro de escrituras de su propiedad - o busca su propiedad en MERS - es posible que ni siquiera allí le digan que Fannie Mae o Freddie Mac tiene su hipoteca. En esta situación, debe ir al sitio web de Fannie Mae o de Freddie Mac e ingresa su información allí. No se garantiza al 100% que sea correcto, pero es probable que sea correcto. También puede encontrar en los documentos que ha recibido a lo largo de los años que una marca registrada de Fannie Mae puede haber aparecido ocasionalmente en alguna parte. La información de Freddie Mac puede haber aparecido en alguna parte. Esto indica probablemente que Fannie o Freddie tiene su hipoteca. Sin embargo, ese no será quien esté facturando porque nunca facturan a nadie. Siempre tienen administradores.