

NOTIFICACIÓN LEGALMENTE EXIGIDA

# Ejecución Hipotecaria de HOA



## Derechos y recursos de los propietarios de Denver

A partir del 30 de agosto de 2022, una asociación de propietarios (HOA), o el cesionario de la deuda de la HOA, debe proporcionar este aviso por lo menos 30 días antes de tratar de ejecutar un gravamen.<sup>1</sup> La HOA deberá mantener un registro de dicho aviso, incluyendo la fecha y la hora en que este se proporcionó y lo que el aviso estableció.

Este aviso resume algunos de los derechos y las obligaciones de los propietarios y las HOAs en Denver, Colorado. Este aviso no representa un análisis completo de la ley de propietarios, de la HOA o de ejecuciones hipotecarias, ni constituye asesoramiento legal y la información de este aviso puede cambiar en cualquier momento. La versión más actualizada de este aviso se puede encontrar en el sitio web del Departamento de Estabilidad de la Vivienda de Denver [denvergov.org/housing](https://denvergov.org/housing). Este aviso sirve simplemente como una guía general de derechos y recursos, y aunque esboza esos principios de forma general, no abarca todas las leyes o excepciones que pueden aplicarse en una situación particular.

### Recursos para propietarios de viviendas


Hay una serie de recursos e información adicional que lo ayudarán a desenvolverse durante una ejecución hipotecaria e, incluso, a evitar que se produzca. Esto puede incluir asistencia hipotecaria o de servicios públicos, asesoramiento en materia de vivienda y servicios legales, protección contra fraudes y muchos otros. A continuación se enumeran algunos recursos, y también puede visitar [denvergov.org/housing](https://denvergov.org/housing) para obtener más información.



**DENVER**  
HOUSING STABILITY

## Asesoramiento en materia de vivienda


El asesoramiento gratuito en materia de vivienda está disponible para los propietarios que deseen mantener y conservar su casa en la ciudad y el condado de Denver.

 Puede ponerse en contacto con cualquiera de los siguientes servicios de asesoramiento de dicho tipo:

- Brothers Redevelopment  
[brothersredevelopment.org](http://brothersredevelopment.org) | 1-844-926-6632
- Colorado Housing Assistance Corporation (CHAC)  
[chaconline.org](http://chaconline.org) | 303-572-9445
- Del Norte Neighborhood Development  
[delnortendc.org](http://delnortendc.org) | 303-477-4774
- Denver Housing Authority (DHA)  
[denverhousing.org](http://denverhousing.org) | 720-932-3000
- NEWSED Community Development Corporation  
[newsed.org](http://newsed.org) | 303-534-8342
- Northeast Denver Housing Center  
[nedenverhousing.org](http://nedenverhousing.org) | 303-377-3334

## Programa de Asistencia Hipotecaria de Emergencia

El Programa de Asistencia Hipotecaria de Emergencia de Colorado (EMAP, por sus siglas en inglés) proporciona asistencia financiera en nombre de los propietarios de viviendas que reúnen los requisitos de ingresos y que han experimentado una dificultad financiera asociada a la crisis de salud COVID-19.

 Encuentre más información en [cdola.colorado.gov/emergency-mortgage-assistance](http://cdola.colorado.gov/emergency-mortgage-assistance)

## Programa de Asistencia Legal de Ejecución Hipotecaria

El Proyecto de Defensa Económica de la Comunidad proporciona servicios gratuitos de navegación legal y de referencia de recursos a propietarios de viviendas elegibles de Denver que enfrentan inestabilidad de vivienda debido a dificultades financieras. El ingreso familiar debe estar en o por debajo del 80% del ingreso promedio del área y debe demostrarse la propiedad legal y la residencia primaria en el hogar.

 Complete la solicitud de asistencia en [www.denvergov.org/foreclosurehelp](http://www.denvergov.org/foreclosurehelp)


## Programa de asistencia financiera para ejecuciones hipotecarias

Brothers Redevelopment proporciona hasta \$20,000 por hogar en HOA / asistencia financiera hipotecaria a propietarios elegibles de Denver que enfrentan inestabilidad de vivienda debido a dificultades financieras. El ingreso familiar debe estar en o por debajo del 80% del ingreso promedio del área y debe demostrarse la propiedad legal y la residencia primaria en el hogar.

 Complete la solicitud de asistencia en [www.denvergov.org/foreclosurehelp](http://www.denvergov.org/foreclosurehelp)


## Reparación, restauración y modificaciones de accesibilidad de la vivienda

La Autoridad de Renovación Urbana de Denver (DURA, por sus siglas en inglés) ofrece préstamos y subsidios para la reparación, restauración y modificación de accesibilidad de la vivienda para los propietarios de ingresos bajos y medios.

 Para más información, llame al **303-534-3872** o visite [renewdenver.org](http://renewdenver.org)


## Educación y aplicación de la Ley de Vivienda Justa

La educación gratuita sobre vivienda justa y su aplicación está disponible para los hogares de ingresos bajos y medios.

 Para obtener información sobre los derechos, las responsabilidades y los recursos en materia de vivienda justa según las leyes de vivienda justa o para denunciar una posible discriminación al respecto, llame al Denver Metro Fair Housing Center al **720-279-4291** o visite [dmfhc.org](http://dmfhc.org).


## Preguntas sobre vivienda

Si tiene una pregunta sobre vivienda que no requiera asesoramiento legal, póngase en contacto con la línea de ayuda gratuita Colorado Housing Connects para encontrar respuestas. Colorado Housing Connects puede ayudarlo a comprender la información y los recursos de vivienda.

 Llame al **1-844-926-6632** o visite [coloradohousingconnects.org](http://coloradohousingconnects.org)

## Alivio tributario sobre la propiedad

Denver Human Services ofrece el Programa de Alivio Tributario sobre la Propiedad de Denver, que proporciona un reembolso parcial de los impuestos sobre la propiedad pagados a los habitantes de Denver que cumplan con los requisitos.

 Para más información, llame al **720-944-4347** o visite [denvergov.org/propertytaxrelief](http://denvergov.org/propertytaxrelief)


## Bank on Denver

En asociación con la Oficina de Empoderamiento y Protección Financiera (OFEP, por sus siglas en inglés) de la ciudad y condado de Denver, Bank On Denver tiene recursos disponibles para los habitantes de Denver que han sufrido dificultades financieras como resultado de la pandemia del COVID-19.


 Visite [bankondenver.com/grant-application](http://bankondenver.com/grant-application)

## Leyes estatales de Colorado sobre los derechos de los propietarios

En Colorado, las comunidades de las HOAs están reguladas principalmente por la ley estatal, a diferencia de las leyes y ordenanzas de la ciudad o el condado.

 Los habitantes de Colorado que viven en una comunidad de una HOA deben visitar el Centro de Información y Recursos de Asociaciones de Propietarios de Colorado (“Centro de Recursos”) en el sitio web del Departamento de Agencias Reguladoras en [dre.colorado.gov/hoa-center](https://dre.colorado.gov/hoa-center).

El Centro de Recursos incluye información sobre cómo participar en su HOA asistiendo a las reuniones, participando en las elecciones o prestando servicios como miembro de la junta. También hay herramientas y recursos útiles para ayudar a entender las operaciones y responsabilidades de las HOAs, además de la forma en que las leyes locales, estatales y federales puedan aplicarse a las comunidades de una HOA.

 Las preguntas más frecuentes del Centro de Recursos son un buen punto de partida: [dre.colorado.gov/hoa-frequently-asked-questions](https://dre.colorado.gov/hoa-frequently-asked-questions)

Durante la sesión legislativa de 2022 de la Asamblea General, se promulgaron los siguientes cambios en la ley estatal:

- El propietario tiene derecho a solicitar que la comunicación esté disponible en un idioma distinto al inglés.
- El propietario puede designar a otra persona como contacto para la propiedad.
- Las HOAs están obligadas a ponerse en contacto con el propietario para notificarle la morosidad por escrito mediante correo certificado y la publicación de un aviso en la propiedad, y por uno de los siguientes medios: correo electrónico, correo de primera clase o mensaje de texto.
- Las HOAs están obligada a mantener un registro de estos intentos de contacto.
- La HOAs no puede remitir la cuenta morosa a una agencia de cobranzas o a un abogado sin el voto mayoritario de la Junta Directiva de la HOA.
- Las HOAs no pueden imponer multas diarias por violaciones de la declaración, los estatutos, el convenio o cualquier otro documento de gobierno de la HOA.
- Las HOAs deben proporcionarles a los propietarios un periodo para remediar la infracción de cualquier documento de la HOA antes de que se le pueda cursar una multa a un propietario.
- Excepto en el caso de las infracciones que amenacen la seguridad o la salud pública, a los propietarios se les deben proporcionar dos períodos de 30 días para remediar la infracción antes de que la HOA esté autorizada a emprender cualquier acción legal contra el propietario.
- Cualquier acción que emprenda la HOA en relación con las amenazas a la seguridad o a la salud pública debe ser notificada con un mínimo de 72 horas de antelación antes de que la HOA pueda multar al propietario.
- En el caso de infracciones que no supongan una amenaza para la seguridad o la salud pública, la multa máxima que se puede imponer es de \$500.00.
- Las HOAs no pueden cobrar intereses sobre las cuotas, honorarios o multas impagas por un monto superior al 8% anual.
- Las HOAs están obligadas a enviarles mensualmente a todos los propietarios que tengan un saldo pendiente de pago una lista detallada de todas las cuotas, multas, honorarios y cargos adeudados.
- Las HOAs no pueden crear una tarifa u otro cargo por proporcionarles a los propietarios un estado de cuenta por la cantidad adeudada.
- Para imponer una multa, las HOAs deben adoptar una política que requiera la notificación a los propietarios sobre cualquier presunta violación, las acciones que el propietario debe tomar para remediar la presunta infracción y un plazo para una audiencia justa e imparcial sobre la presunta infracción.
- Una notificación de morosidad enviada por una HOA debe especificar si la morosidad se refiere a cuotas no pagadas; a las multas, tarifas o cargos no pagados; o a ambos; e incluir una descripción de los pasos que la HOA debe seguir antes de que se pueda emprender una acción legal contra el propietario, además de una descripción de los tipos de acciones legales que una HOA está autorizada a emprender contra el propietario.
- La HOA debe ofrecer un plan de pagos mensuales a un propietario antes de que esta pueda iniciar una acción de ejecución hipotecaria, pero los pagos deben ser de un mínimo de \$25 al mes. La HOA puede seguir adelante con una acción de ejecución hipotecaria si el propietario:
  - Rechaza la oferta del plan de pagos; o
  - Acepta la oferta, pero no realiza al menos tres pagos mensuales dentro de los 15 días siguientes al vencimiento de las cuotas.
- Las HOAs pueden presentar demandas menores contra un propietario si la cantidad adeudada es inferior a \$7,500 sin intereses ni costos.
- Una HOA no puede iniciar una acción de ejecución hipotecaria si el saldo impago de un propietario consiste únicamente en uno o ambos de los siguientes elementos: (1) multas; o (2) gastos de cobranza u honorarios de abogados en los que haya incurrido la HOA y que estén asociados únicamente a las multas impuestas.

Además, la junta directiva de una HOA está autorizada a llevar a cabo una audiencia disciplinaria o a determinar si se remite una morosidad en una sesión ejecutiva, sin embargo, el propietario de la unidad que es objeto de la audiencia disciplinaria o la remisión de la morosidad puede solicitar y recibir los resultados de la votación realizada sobre el tema.

Un miembro de la junta directiva de una HOA, un empleado de una empresa de administración de asociaciones comunitarias que represente a la HOA, un empleado de un bufete de abogados que represente a la HOA, o un familiar directo de un miembro de la junta directiva, un empleado de la empresa de administración de asociaciones comunitarias o un empleado de un bufete de abogados tienen expresamente prohibido comprar una unidad sobre la cual la HOA haya ejecutado su cuota por gravamen.

Un propietario puede presentar una demanda civil contra una HOA si esta infringe cualquiera de las leyes de ejecución hipotecaria. El propietario de la unidad puede recibir una indemnización por daños y perjuicios de hasta \$25,000, más costos y honorarios razonables de los abogados.

## Glosario de términos y definiciones

**Remate:** evento en el que las propiedades ejecutadas se venden al mejor postor. Cuando una vivienda se ejecuta a través de tribunales, se celebra una audiencia judicial. Si el tribunal dicta sentencia a favor de la entidad crediticia o de la asociación de propietarios, la vivienda se remata. Si la entidad crediticia presentó la ejecución hipotecaria, el remate se lleva a cabo en la oficina del Secretario y Registrador. Si una asociación de propietarios (HOA) presenta la ejecución hipotecaria, la vivienda es rematada por el Departamento del Sheriff.

**Bancarrota:** procedimiento en el que un prestatario trabaja con representación legal (que no es necesaria, pero sí aconsejable) para evaluar, reorganizar y/o pagar las obligaciones de la deuda. La declaración de bancarrota detiene o suspende el proceso de ejecución hipotecaria, dependiendo de los detalles de la situación del propietario. Las personas pueden atenerse al Capítulo 7 de bancarrota, también conocido como liquidación, que es una opción legal que puede ayudar a liquidar algunas o todas las deudas de una persona; o al Capítulo 13 de bancarrota, una opción legal que puede ayudar a conseguir que se pague una parte de la deuda, pero que permite que una persona mantenga su propiedad y pague la deuda ciñéndose a un plan de pago.

**Ley de Propiedad de Interés Común de Colorado:** la Ley de Propiedad de Interés Común de Colorado (CCIOA, por sus siglas en inglés) es un conjunto de leyes que rigen la formación, la administración, las facultades y el funcionamiento de las comunidades de interés común (como las HOAs) en Colorado.

**Ejecución hipotecaria:** proceso que resulta en la venta de una propiedad para saldar una deuda.

**Asociación de Propietarios (HOA):** organización en una comunidad de viviendas planificada que hace el reglamento y vela por su cumplimiento con respecto a la apariencia y al mantenimiento de las propiedades, y que mantiene las áreas comunes con el dinero de las cuotas que pagan sus miembros.

**Intención de remediar:** la intención de remediar comunica la disposición del propietario de pagar la deuda pendiente. Esto permite retrasar el remate programado de la vivienda hasta que se pueda realizar el pago o las gestiones correspondientes.

