

Evitando la Ejecución Hipotecaria



Knowledge of Financial Education

A product of **CONSOLIDATED CREDIT™**
When debt is the problem, we are the solution.

www.kofetime.com

Evite la ejecución hipotecaria!

Atrasarse en sus cuentas puede ser muy estresante pero atrasarse en su hipoteca puede ser verdaderamente aterrador. La idea de perder su casa puede resultar tan abrumadora que usted ni siquiera quiere pensar en eso, pero esa nunca es la mejor forma de abordar una situación.

Si usted está teniendo problemas para pagar su hipoteca, este cuadernillo le brindará estrategias para retomar el rumbo.

¿Cómo funciona?

El tiempo que tarda un prestamista en proceder con una ejecución hipotecaria sobre su casa, y los pasos que debe dar para hacerlo, varían de acuerdo al estado. Las leyes de ejecución hipotecaria son específicas del estado en el cual está ubicada la propiedad. Los estados normalmente tienen procedimientos judiciales, no judiciales o creados por ley para las ejecuciones hipotecarias. En los estados con ejecuciones hipotecarias judiciales, quien posee la hipoteca debe iniciarle un juicio para que un tribunal ordene la ejecución hipotecaria. Si usted trabaja con un abogado, esto puede darle la oportunidad de quedarse durante más tiempo en su casa, o hasta detener el procedimiento. En los estados con ejecuciones hipotecarias no judiciales o creadas por ley, los prestamistas pueden realizar la ejecución hipotecaria sin pasar por un tribunal, lo cual puede ser más rápido y sencillo para el prestamista.

Algunos estados permiten una combinación de ambos, dependiendo de la forma en que esté redactado el contrato. Para obtener información sobre las leyes estatales de ejecuciones hipotecarias, visite **www.foreclosurelaw.org** o hable con un abogado de derechos del consumidor de su zona. Aún cuando las reglas sobre procedimientos de ejecución hipotecaria varían entre los diferentes estados, esto es lo que usted generalmente puede esperar si se atrasa en los pagos de su hipoteca.

Sus opciones si está atrasado con su hipoteca:

Llame a su compañía de hipotecas.

Usted debería contactar a su compañía de hipotecas tan pronto como sepa que tendrá dificultades para cumplir con los pagos de su hipoteca. Usted no tiene que esperar hasta que su tasa de interés vuelva a cero, ni tampoco tiene que esperar hasta estar atrasado en sus pagos. De hecho cuanto antes los llame, más opciones tendrá a su disposición. Sin importar cuál sea su situación, LLAME HOY.

Los prestamistas no quieren hacer ejecuciones hipotecarias sobre viviendas. Es costoso para ellos, y en algunos estados podría tomarle meses. Al mismo tiempo, ellos no quieren perder tiempo y dinero en deudores riesgosos que crónicamente están atrasados en sus pagos - y que tal vez no esté cuidando la casa que ellos eventualmente tengan que tomar y vender.

Es probable que su prestamista acceda a recibir pagos menores durante un corto período de tiempo, y luego agregue el resto al saldo del préstamo. O tal vez acepten cobrar únicamente los intereses durante un tiempo. Tal vez hasta acepten modificar en forma permanente los términos de su préstamo, incluyendo una reducción de la tasa de interés o una extensión del plazo (duración) de su préstamo para que usted pueda efectuar los pagos con mayor comodidad. Si usted debe un monto mayor al valor de su propiedad, es probable que pueda lograr que el prestamista acepte reducir la cantidad de dinero que usted debe por la hipoteca, aunque esto no sucede con mucha frecuencia.

Si usted va a intentar obtener una modificación en su esquema de pagos con su prestamista, es importante presentarle información fáctica y no emocional: presente información sobre su situación y esté dispuesto a respaldarla con documentación.

Para ayudarlo, los prestamistas generalmente necesitan:

- El número de su cuenta de su préstamo
- Una breve explicación de sus circunstancias
- Documentos de ingreso recientes como recibos de beneficios de sueldo, estados de beneficios de la seguridad social, recibos de beneficios de discapacidad, desempleo, jubilación o asistencia pública. Si usted trabaja en forma independiente, tenga a mano sus declaraciones de impuestos o un estado de resultados acumulado de su empresa de modo de referencia.
- Lista de gastos de la familia

Espere tener más de una conversación telefónica con su prestamista. Generalmente, su prestamista le enviará un paquete de "reestructuración" por correo. Este paquete contiene información, formularios e instrucciones. Si usted quiere recibir asistencia, debe completar los formularios y devolverlos rápidamente a su prestamista. El paquete completo será revisado antes que el prestamista converse con usted sobre algún tipo de solución.

¿Qué sucede si no quiero hablar con mi compañía de hipotecas?

Si usted no quiere hablar directamente con su prestamista, las agencias de orientación sobre vivienda aprobadas por HUD pueden suministrarle la información y la asistencia que usted necesita para evitar una ejecución hipotecaria. Usted puede contactarse con Consolidated Credit o con otra Agencia de Orientación sobre Vivienda certificadas por HUD: Los servicios de orientación sobre prevención de ejecuciones hipotecarias son brindados en forma gratuita por agencias sin fines de lucro que trabajan junto con el gobierno federal. Estas agencias están financiadas, en parte por HUD y Neighbor Works America. No hay ninguna razón para pagarle a una compañía privada por una sesión de orientación. Usted puede encontrar una lista de Agencias de Orientación sobre Vivienda certificadas por HUD en www.HUD.gov.

Modificación del préstamo

Si usted no puede continuar haciendo los pagos mensuales, tal vez pueda acceder a una modificación de su préstamo para poder afrontar los pagos mensuales de su hipoteca. Millones de deudores que están al día, pero que tienen dificultades para hacer sus pagos, y que no han pagado una o dos cuotas pueden acceder a diversas modificaciones de préstamos patrocinadas por el gobierno que alteran los términos de su hipoteca tanto en forma temporal como permanente. Usted puede obtener información sobre dichos programas a través de una Agencia de Orientación sobre Vivienda certificada por HUD o en www.hopenow.com.

Venta antes de una ejecución hipotecaria

Si sus problemas no son temporales, tal vez usted necesite vender su casa. Si usted incrementó su patrimonio con su casa, y estuviera por perderla en una ejecución hipotecaria, entonces vender tal vez sea la mejor opción.

Si el patrimonio que representa su casa es lo suficientemente importante para poder pagar los honorarios de un profesional de bienes raíces (generalmente es el 6% del precio de venta, muchas veces es un porcentaje menor), es una buena idea entrevistar a tres profesionales de bienes raíces y dejar que ellos se ocupen de la venta por usted. Las estadísticas muestran que las casas vendidas por profesionales se venden más rápido que los casos en los cuales el dueño vende la casa en forma directa.

Asegúrese de dejar cualquier acuerdo por escrito que estipule lo que ellos harán para vender su casa. No vaya necesariamente con el agente que le dice que puede vender su casa a un precio alto. Elija a quien usted crea que hará todo lo posible para ayudarlo a vender su casa rápidamente a un precio justo.

Si usted se decidió a hacerlo, hable con su prestamista y hágale saber que usted ha puesto su casa en venta. Pregúntele si podrán

posponer su procedimiento de ejecución hipotecaria por más tiempo ya que usted tiene su casa publicada.

Si el patrimonio que representa su casa no es lo suficientemente importante, tal vez usted deba publicar la venta de su casa por venta directa, también conocida como "FSBO."

Ventas al descubierto

Si usted compró su casa en los últimos años, tal vez no tenga tanto patrimonio o posiblemente deba más del valor de venta de su casa, pero tal vez pueda vender su casa por un valor menor al de la deuda garantizada por lo misma. Esto se hace a través de un proceso que se conoce como "venta al descubierto. En una venta al descubierto, el comprador preparará documentación mostrándole al prestamista que usted está atravesando problemas económicos y que, de todos modos, terminará en una ejecución hipotecaria. Entonces ellos se ofrecen a comprar la casa por menos de lo que usted debe.

Digamos, por ejemplo, que su casa vale \$60,000 dólares y que usted debe \$75,000 dólares en su hipoteca de primer grado y \$10,000 en su hipoteca de segundo grado, sumando un total de \$85,000 dólares. El comprador puede convencer al prestamista de la hipoteca en primer grado que acepte un acuerdo por \$55,000 dólares y al prestamista de la hipoteca en segundo grado (que podría no cobrar nada en una ejecución hipotecaria o en un procedimiento de bancarrota) que acepte un acuerdo por \$3,000 dólares. Tal vez hasta podría pagarle \$500 dólares a usted para cubrir sus gastos de mudanza. Una venta al descubierto lo ayudará a evitar una ejecución hipotecaria, pero igualmente su informe crediticio dirá que pagó un valor inferior y eso representará una observación negativa.

Por otra parte, si los documentos están adecuadamente redactados, usted no se arriesgará a un juicio por deficiencia si la casa se vende y no produce el suficiente dinero para pagarle a

los prestamistas. Para estar seguro de estar protegido, pregúntele al vendedor si ellos pagarán para que sus documentos sean revisados por un abogado de su confianza.

Disminuyo del valor líquido de la casa o leasebacks

Uno de los métodos menos escrupulosos para "ayudar" a los propietarios a conservar sus casas son los programas de disminución del valor líquido de la casa o leaseback. El individuo que se ofrezca a ayudarlo le ofrecerá cubrir sus pagos atrasados y continuar haciéndolos durante un período de tiempo mientras usted "alquila" la casa. Sin embargo, el contrato generalmente contiene disposiciones estrictas que hacen que si usted se atrasa un día en su pago mensual, por ejemplo, la casa deja pertenecerle. O tal vez usted haya firmado la transferencia de su casa a ese comprador con la posibilidad de volver a comprarla con condiciones que usted nunca podría afrontar. De cualquier manera, usted pierde.

Tenga mucho cuidado si alguien le ofrece una salida sencilla para su situación de ejecución hipotecaria. Cuando atraviesa una ejecución hipotecaria, usted se convierte en un deudor de alto riesgo. Su prestamista no lo sacará de apuros, ¿por qué habría de hacerlo otra persona?

Un comentario sobre la renuncia: Usted puede renunciar a la propiedad de su inmueble firmando un documento legal por el cual cede sus derechos a otra persona. Esto no lo saca de apuros con el prestamista. Sólo lo deja sin derechos sobre la propiedad. No renuncie a su propiedad si no puede conseguir que un abogado revise los documentos por usted.

Escritura de impedimento de ejecución hipotecaria: Con una escritura de impedimento, usted básicamente le devuelve la casa al prestamista. Al hacerlo, usted puede minimizar los gastos de una ejecución hipotecaria. Pero su informe crediticio

probablemente dirá "escritura de impedimento de ejecución hipotecaria", lo que tal vez pueda ser visto por los acreedores como algo tan negativo como una ejecución hipotecaria.

Bancarrota

En algunos estados y en algunas situaciones, presentarse en bancarrota puede demorar o detener el proceso de ejecución hipotecaria. Como las leyes de bancarrota varían entre los diferentes estados, sería una buena idea que usted conversara con un abogado tan pronto como sea posible si piensa que podría necesitar tomar este camino.



"Muchas gracias por toda su ayuda. Realmente apreciamos mucho todo lo que han hecho por nosotros. Ustedes son como 'ángeles', porque tratamos de imaginarnos cómo pagar nuestras cuentas y recuperar nuestra calificación crediticia y creo que vuestra compañía fue la respuesta a nuestras plegarias. Realmente necesitamos ayuda. Ustedes han sido muy amables y serviciales, y por eso estamos verdaderamente agradecidos

- K.V. Chestertown, MD

Notes

[illegible]



KIFE
Knowledge of Financial Education
A product of **CONSOLIDATED CREDIT**
Your Road To Financial Freedom