

# EVITE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA



---

## Evite la ejecución hipotecaria

### Encuentre soluciones para salvar su casa o encontrar una salida fácil

Atrasarse en el pago de su hipoteca puede ser verdaderamente aterrador. La idea de perder su casa puede ser tan abrumadora que usted trata de evitar incluso pensar en ello, pero ese nunca es un buen enfoque.

Si tiene problemas para seguir pagando su hipoteca, este folleto le ofrece estrategias para ponerse al día. Si no puede conservar su casa, también le ayudará a entender las opciones que pueden facilitarle salir con dignidad para evitar la ejecución hipotecaria.

### Qué hacer primero

En muchos casos, es posible recuperarse de la falta de pago. Mantenga la calma si tiene problemas. No perderá su casa de inmediato y entrar en pánico no es productivo.

### Comience por llamar a su prestamista

Debe ponerse en contacto con su entidad hipotecaria tan pronto como sepa que enfrentará dificultades para hacer los pagos de su hipoteca. Cuanto antes llame, más opciones tendrá a su disposición. Sea cual sea su situación, LLAME HOY.

Tenga en cuenta que los prestamistas no quieren ejecutar las hipotecas. Es caro para ellos y puede prolongarse durante meses en muchos estados. Al mismo tiempo, no quieren perder tiempo y dinero con prestatarios arriesgados que se retrasan constantemente en los pagos, y que pueden no estar cuidando bien la casa que luego el prestamista tendrá que recuperar y vender.

---

## Pregunte por los planes de pago para ponerse al día

Su prestamista puede aceptar pagos más pequeños durante un corto período de tiempo y luego añadir el resto al saldo del préstamo. O puede aceptar pagos de sólo intereses durante un tiempo. El prestamista

también puede aceptar modificar permanentemente las condiciones de su préstamo, incluyendo reducir la tasa de interés o ampliar el plazo (duración) de su préstamo para que los pagos sean más asequibles.

Si su préstamo está al revés (debe más de lo que vale la propiedad), también puede conseguir que el prestamista acepte reducir la cantidad de dinero que debe en la hipoteca, aunque esto no ocurre a menudo.

Si va a intentar llegar a un acuerdo de modificación de pagos con su prestamista, es importante que le presente información basada en hechos, no emociones, sobre su situación y que esté dispuesto a respaldarla con documentación.

Para ayudarle, los prestamistas suelen necesitar:

- Su número de cuenta de préstamo
- Una breve explicación de sus circunstancias
- Documentos de ingresos recientes, como talonarios de pago, declaraciones de beneficios del Seguro Social, discapacidad, desempleo, retiro o asistencia pública. Si trabaja por cuenta propia, tenga a mano sus declaraciones de impuestos o una declaración de pérdidas y ganancias del año hasta la fecha de su negocio para poder consultarla.
- Lista de gastos del hogar



---

Espera tener más de una conversación telefónica con su prestamista. Por lo general, su prestamista le enviará por correo un paquete de "preparación del préstamo". Este paquete contiene información, formularios e instrucciones. Si quiere que se le tenga en cuenta para la ayuda, debe llenar los formularios y devolverlos rápidamente a su prestamista. El paquete completado será revisado antes de que el prestamista hable de una solución con usted.

## Hable con un consejero de vivienda

Si no quiere hablar directamente con su prestamista, existen agencias de consejería de vivienda aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) que le proporcionarán la información y la asistencia que necesita para evitar la ejecución hipotecaria. Puede ponerse en contacto con una agencia de consejería en materia de vivienda aprobada por el HUD.

Los servicios de consejería para la prevención de ejecuciones hipotecarias son proporcionados gratuitamente por agencias de consejería en materia de vivienda sin fines de lucro que trabajan en asociación con el gobierno federal. Estas agencias están financiadas en parte por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) y NeighborWorks America. No es necesario pagar a una empresa privada por la sesión de consejería. Puede encontrar una lista de agencias de consejería sobre vivienda aprobadas por el HUD en [HUD.gov](https://www.hud.gov).

## Formas de evitar la ejecución hipotecaria

Al hablar con su prestamista, es posible que le presenten otras opciones además de un plan de pagos. Dos soluciones principales son la modificación del préstamo y la refinanciación.

---

## Modificación del préstamo

Si ya no puede hacer los pagos mensuales de su préstamo, es posible que reúna los requisitos para una modificación del préstamo que podría hacer más asequible el pago mensual de su hipoteca. Esta solución también es buena para los propietarios de vivienda que estén bajo el agua en su préstamo o que necesitan una reducción del capital. En determinadas circunstancias económicas, las agencias de vivienda federales patrocinan programas de modificación de préstamos que le permiten cambiar permanentemente su acuerdo de préstamo. Se puede obtener información sobre los programas disponibles a través de una agencia de consejería de vivienda certificada por el HUD o en [HousingPolicyCouncil.com](https://www.housingpolicycouncil.com).

Hay varias maneras de modificar un préstamo:

- Combinar las tarifas de retraso con el capital principal
- Reducir el saldo principal
- Cambiar de una hipoteca de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés) a una hipoteca de tasa fija
- Reducir la tasa de interés
- Extender el plazo del préstamo

Todos o algunos de estos cambios se pueden hacer bajo la modificación del préstamo. La modificación del préstamo hipotecario puede causar cierto daño a su puntaje de crédito, pero no tanto como lo haría la ejecución hipotecaria. Póngase en contacto con su prestamista para saber si puede modificar su préstamo. Es probable que tenga que llenar un formulario de mitigación de pérdidas y proporcionar una declaración de dificultades que explique por qué tiene problemas para hacer los pagos hipotecarios.

---

## Refinanciación

La refinanciación de su hipoteca es una alternativa a la modificación del préstamo que es más accesible. En lugar de modificar su préstamo actual, la refinanciación significa sustituirlo por un nuevo préstamo con condiciones diferentes. Podría optar a un plazo más largo o más corto, a una tasa de interés más baja o incluso a un tipo de préstamo diferente. Mientras que la modificación del préstamo es buena para aquellos que están bajo el agua en su préstamo, la refinanciación no lo es. La refinanciación es más fácil cuando se tiene valor acumulado en la vivienda.

Para refinanciar su casa, tiene que presentar una solicitud a su prestamista preferido. Puede ser su prestamista actual o uno nuevo. Después de una tasación y una evaluación, puede cerrar el nuevo préstamo con unas condiciones que le faciliten estar al día con los pagos de la hipoteca.

## Cómo hacer una salida elegante

Desgraciadamente, no siempre es posible quedarse en la casa. Las siguientes soluciones le permiten dejar su casa con dignidad sin tener que esperar a que se ejecute la hipoteca.

## Venta previa a la ejecución hipotecaria

Si sus problemas no son temporales, es posible que tenga que vender su casa. Si ha acumulado un patrimonio en su casa que perdería en una ejecución hipotecaria, entonces ésta puede ser su mejor opción.

Si tiene suficiente valor acumulado en su casa para poder pagar los honorarios de un profesional



---

inmobiliario (normalmente seis por ciento del precio de venta, aunque en algunos casos puede ser inferior), es una buena idea entrevistar a tres profesionales inmobiliarios y dejar que se encarguen de la venta por usted. Las estadísticas muestran que las casas vendidas por profesionales se venden más rápido que aquellas en las que el propietario es quien hace la venta.

Asegúrese de que su agente inmobiliario o su representante le comuniquen por escrito lo que van a hacer para vender su casa. Y no se deje convencer necesariamente por el agente que le diga que puede vender su casa por el precio máximo. Elija al que crea que ayudará más a que su casa se venda rápidamente y a un precio justo.

Si va a seguir este camino, hable con su prestamista y hágale saber que ha puesto la casa en venta. Pregúnteles si pueden aplazar el proceso de ejecución hipotecaria ya que usted tiene la casa en venta.

Si no tiene mucho capital acumulado en su casa, puede que tenga que ponerla en venta como "for sale by owner", también conocida como "FSBO", por sus siglas en inglés.

## Venta corta

Si ha comprado su casa recientemente o los precios de la vivienda han bajado desde que la adquirió, es posible que no tenga mucho capital. En algunos casos, es posible que deba más de lo que vale su casa. Sin embargo, es posible que pueda vender su casa por menos de lo que debe. Esto se hace mediante un proceso conocido como "venta corta".

En una venta corta, el comprador preparará la documentación que le demuestre al prestamista que usted tiene dificultades financieras y que de todas formas terminará en una ejecución hipotecaria. A continuación, le ofrecerá comprar la vivienda por menos del saldo restante de su hipoteca.

---

Digamos, por ejemplo, que su casa vale \$60,000 y usted debe \$75,000 de su primera hipoteca y \$10,000 de una segunda hipoteca, lo que hace un total de \$85,000. El comprador puede convencer al prestamista de la primera hipoteca para que llegue a un acuerdo por \$55,000 y al segundo prestamista (que puede no obtener nada en una ejecución hipotecaria o una bancarrota) para que llegue a un acuerdo por \$3,000. Puede que incluso le paguen unos \$500 para cubrir sus gastos de mudanza.

Una venta corta le ayudará a evitar la ejecución hipotecaria, pero seguirá apareciendo como una anotación negativa en su reporte de crédito, mostrando que pagó por menos del importe total. Esta anotación permanecerá en su crédito durante siete años.

Por otro lado, si los documentos están bien redactados, es posible que no se arriesgue a una sentencia por deficiencia si la casa se vendió y no ingresó lo suficiente para pagar a los prestamistas. Una sentencia por deficiencia se produce cuando el prestamista demanda al antiguo propietario para cobrar el saldo restante de la hipoteca.

## Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

Con una escritura en lugar de ejecución hipotecaria, básicamente le devuelve la casa al prestamista. Al hacerlo, puede minimizar los gastos de la ejecución hipotecaria. También pueden ofrecerle una escritura por arrendamiento, en la que puede permanecer en la vivienda durante un tiempo limitado como inquilino.

La escritura en lugar de ejecución hipotecaria se anotará probablemente en su reporte de crédito. Los acreedores pueden considerarla tan negativa como una ejecución hipotecaria.

---

## Bancarrota

En algunos estados y en algunas situaciones, la declaración de bancarrota puede retrasar o detener el proceso de ejecución hipotecaria. Dado que las leyes de bancarrota varían de un estado a otro, es una buena idea hablar con un abogado lo antes posible si cree que puede necesitar seguir este camino.

### Opciones a evitar: "*equity skimming*" o "*leasebacks*"

Uno de los métodos menos escrupulosos para "ayudar" a los propietarios a permanecer en sus casas es el llamado "*equity skimming*" (explotación del capital) o los "*leasebacks*" (compraventa con reserva de usufructo). La persona que se ofrece a ayudarlo le ofrecerá ponerse al día en sus pagos y hacerse cargo de ellos durante un tiempo determinado mientras usted sigue "alquilando" la vivienda. Sin embargo, el contrato suele contener disposiciones estrictas, de modo que, si se retrasa un día en el pago mensual, por ejemplo, la vivienda deja de ser suya. O puede que, en realidad, ceda la propiedad de su casa con la posibilidad de volver a comprarla en condiciones que nunca podrá pagar. En cualquier caso, usted pierde.

Tenga mucho cuidado si alguien le ofrece una salida fácil de su situación de ejecución hipotecaria. Cuando usted está en una ejecución hipotecaria, es un prestatario de alto riesgo. Su prestamista no le dejará escapar fácilmente, ¿por qué lo haría otra persona?

**Una nota sobre las renunciaciones ("*quitclaims*"):** Puede renunciar a la propiedad de un inmueble firmando un documento legal que cede sus derechos a otra persona. Esto no le libra de la responsabilidad con el prestamista. Sólo le deja sin derechos

---

sobre la propiedad. No renuncie a su propiedad si no puede conseguir que un abogado revise los documentos por usted.

## ¿Qué ocurre si mi prestamista procede con la ejecución hipotecaria?

El tiempo que tarda el prestamista en ejecutar la hipoteca de su casa y los pasos que debe dar varían según el estado. Las leyes de ejecución hipotecaria son específicas del estado en el que se encuentra la propiedad. Los estados suelen tener procedimientos de ejecución hipotecaria judicial, no judicial o legal.

- En los estados de **ejecución judicial**, el titular de la hipoteca debe llevarlo a los tribunales y obtener la orden del tribunal para ejecutar la hipoteca. Si usted está trabajando con un abogado, esto puede darle la oportunidad de permanecer en su casa más tiempo o incluso detener el procedimiento.
- En los estados de **ejecución hipotecaria no judicial o legal**, los prestamistas pueden ejecutar la hipoteca sin ir a los tribunales, lo que puede ser más rápido o más fácil para el prestamista. Algunos estados permiten una combinación de ambos, dependiendo de cómo esté redactado el contrato. Para obtener información sobre las leyes estatales de ejecución hipotecaria, visite [ForeclosureLaw.org](http://ForeclosureLaw.org) o hable con un abogado especializado en derecho del consumidor de su zona.

