

housing information

www.housing-information.org

Cómo proteger su casa de una ejecución hipotecaria



Un proyecto de **Consumer Action**

La ejecución hipotecaria, cuando el prestamista retoma posesión de la hipoteca, significa que usted perderá su propiedad y todo su valor líquido. Su historial crediticio se verá dañado y podría incurrir una deuda impositiva si el prestamista le perdona alguna parte de la deuda.

El juicio hipotecario es posible si usted se atrasa seriamente en las cuotas mensuales de la hipoteca. Usted podría encontrarse en la situación de no poder efectuar una o más cuotas completas de la hipoteca por varios motivos, entre otros:

- **Gastos imprevistos o pérdida de ingresos:** Una reparación de emergencia del auto o de la casa o gastos médicos inesperados le podrían dejar sin fondos suficientes para pagar otras cuentas. Asimismo, una pérdida de ingresos a largo plazo a raíz de quedarse sin trabajo, una reducción en las horas extras, un divorcio, o por una lesión o enfermedad que le impida trabajar, podrían afectar su capacidad de efectuar el pago de la cuota total de la hipoteca no sólo este mes sino durante muchos meses.
- **Una hipoteca que requiere un aumento considerable en las cuotas:** Ahora más que nunca, hay propietarios cuyas cuotas hipotecarias están estructuradas de tal forma que en cierto momento aumentan considerablemente. (Los aumentos ocurren entre el primer y el quinto año después de efectuar la primera cuota.) Dependiendo de los términos del préstamo y de las tasas de interés en el momento que ocurre el ajuste, la cuota mensual podría aumentar cientos de dólares. (Consulte *“Conozca sus préstamos hipotecarios”* - página 7 - para informarse sobre los tipos de préstamos que le pueden poner en mayor riesgo de morosidad.)
- **Condiciones de préstamo abusivas:** Un préstamo abusivo incluye condiciones injustas y engañosas, con tasas altas y cargos costosos, requisitos de pago que el prestamista sabe le resultarán a usted difíciles para cumplir o aspectos que lo endeudarán más y eliminarán el valor líquido de la propiedad. Como estos préstamos en general son inaccesibles desde el principio, se corre un gran riesgo de terminar en una ejecución hipotecaria. Uno de cada cinco propietarios podría correr el riesgo de perder su casa a causa de este tipo de préstamos. (Lea *“Cómo evitar los fraudes de juicios hipotecarios”* en la página 6 para mayor información sobre condiciones de préstamo abusivas y cómo evitar un préstamo desfavorable o un fraude.)

Aunque haga lo posible por prepararse para emergencias, aumentos de cuotas y para evitar prestamistas abusivos, podría verse en la situación de no poder efectuar uno o más pagos. De ser así, aún podría salvar su casa de la ejecución hipotecaria si comprende sus opciones y toma los pasos apropiados.

Muchos propietarios se equivocan al creer que todos los prestamistas están ansiosos por ejecutar la hipoteca y tomar posesión de la propiedad. Es cierto que algunos prestamistas abusivos podrían efectuar el préstamo con la intención de ejecutar la hipoteca y quedarse con la propiedad. (Para saber cómo detectar y evitar a los prestamistas predatorios, lea “Cómo evitar los fraudes de juicios hipotecarios” - página 6.)

Sin embargo, los prestamistas hipotecarios legítimos prefieren recibir las cuotas del préstamo y sólo emprenden una ejecución hipotecaria si no hubiera alternativa porque el proceso es costoso y lleva tiempo. La entidad financiera tiene la obligación de explorar opciones para que el propietario permanezca en su hogar. Lo que significa que podría ofrecer un programa especial de “atenuación de pérdida” para que el prestatario evite el juicio hipotecario.

Soluciones de las entidades de préstamo para evitar la ejecución hipotecaria

Las entidades de préstamo tienen formas de poner al día a los prestatarios atrasados. Aunque las soluciones varían, estas son algunas opciones para evitar el juicio hipotecario:

- **Restablecimiento.** Ocurre cuando le paga al prestamista la deuda completa atrasada, más recargos por pago atrasado, en cierta fecha convenida.
- **Plan de pago.** El prestamista podría agregar una cantidad de dinero adicional a la cuota mensual normal hasta que usted reponga el monto atrasado, o también los pagos atrasados podrían agregarse al saldo total del préstamo.
- **Indulgencia.** Acuerdo formal por el cual el prestamista reduce o suspende durante un período de tiempo los pagos de la hipoteca. Al finalizar el plazo, usted vuelve a efectuar los pagos normales y se pone al día en el préstamo con un pago global o con cuotas parciales adicionales durante una cierta cantidad de meses (a menos que a raíz de una modificación de la hipoteca, esto último no fuera necesario).
- **Modificación del préstamo.** Cambio permanente en la hipoteca para facilitarle los pagos. Las modificaciones incluyen la reducción en la tasa de interés, prolongación del plazo del préstamo, agregar los pagos atrasados al saldo deudor de la hipoteca, o como último recurso, una reducción del saldo principal adeudado.

Las hipotecas obtenidas a través de la Administración Federal de Vivienda (FHA, siglas en inglés) o la Administración de Veteranos (VA, siglas en inglés) podrían ofrecer alternativas distintas o adicionales. Por ejemplo, el prestatario de FHA podría calificar

para recibir un pago único del fondo de seguro de FHA para actualizar la hipoteca. El prestatario tiene la responsabilidad de pagar la “reclamación parcial” cuando termine de pagar la hipoteca o venda la propiedad.

La mejor solución depende de su situación particular. Un plan de pago podría ser un buen remedio para alguien que sólo se atrasó en una cuota. La persona que corre el riesgo de ver sus ingresos reducidos a largo plazo podría necesitar una modificación del préstamo. Usted y el prestamista determinarán juntos si alguna de las soluciones disponibles lo puede poner al día.

Si usted y el prestamista no se ponen de acuerdo en cuanto a un plan de pago u algún otro remedio, consulte sobre una quiebra según el Capítulo 13 (*Chapter 13*) que suspende provisionalmente el proceso del juicio hipotecario y podría obligar al prestamista a aceptar un plan de pago que le resulte más accesible a usted. La quiebra no siempre es una solución ya que le perjudica el crédito y además, las nuevas leyes aprobadas en 2005 dificultan que ciertas personas se declaren en quiebra. Pero dependiendo del estado donde vive, la quiebra le puede proteger la casa. Consulte con un consejero de vivienda aprobado por HUD para obtener más información sobre esta opción. (Consulte “*La asesoría de vivienda puede ayudar*” en la página 5.)

Comuníquese con la entidad de préstamo

Muchas personas pierden su hogar porque les da vergüenza actuar, o no se enfrentan a la seriedad del problema. Para evitar el juicio hipotecario, sea decisivo y explore todas las soluciones. Llame a la entidad de préstamo al número indicado en la factura de la cuota ante la primera señal de un problema aunque no haya fallado en ningún pago todavía, pero existe la posibilidad de que se atrase en el futuro. La compañía tomará nota de su llamada en el expediente de su cuenta. Los prestamistas honrados deben considerar su comunicación como indicación de que usted está comprometido a arreglar el problema y no a evadirlo. El prestamista podría comenzar a conversar con usted sobre posibles soluciones a su problema con los pagos.

Si ya se atrasó en una cuota y no se comunicó todavía con el prestamista, hágalo inmediatamente. ¡No ignore las cartas ni las llamadas de la entidad de préstamo! Cuanto más espere para tomar medidas, menos opciones tendrá.

Si el préstamo es con un prestamista predatorio o abusivo, la llamada podría no ser útil. Sin embargo, el juicio hipotecario no se agiliza puesto que la ley del estado es la que dicta la secuencia del proceso de ejecución hipotecaria. Si usted sospecha que el préstamo que tiene es predatorio, especialmente si cree que está por atrasarse en una cuota, comuníquese con una agencia de

asesoría de vivienda aprobada por HUD o con una de las organizaciones listadas en el encabezado “Cómo evitar los fraudes de juicios hipotecarios” en la página 6.

4

Para prepararse para la conversación con el prestamista o el asesor, tenga a mano la factura de la hipoteca y el número de cuenta junto con pruebas de sus ingresos y gastos. Junte los estados de cuentas bancarias de los últimos dos meses, del seguro de propietario y copias de su última declaración de impuestos. Luego considere y anote las respuestas a las siguientes preguntas:

- **Problema.** ¿Qué fue lo que causó que se atrasara en la cuota o las cuotas de la hipoteca? ¿Tiene documentación en apoyo de su explicación por el atraso? (Por ejemplo, una carta del médico, un aviso sobre beneficios por desempleo). ¿Qué medidas tomó, si así fuera, para resolver el problema?
- **Pronóstico.** ¿El problema es provisorio, a largo plazo o permanente? ¿Qué cambios ve en su situación a corto plazo? ¿A largo plazo? ¿Existen otros problemas de carácter financiero que pueden impedir que se ponga al día con la hipoteca?
- **Solución.** ¿Qué desea usted que ocurra? ¿Desea quedarse con su casa? ¿Qué tipo de arreglos de pago le convienen?
- **Compromiso.** ¿Hasta qué punto se compromete a que la solución funcione? ¿Regresará las llamadas del prestamista y le presentará la documentación y los formularios puntualmente?

Durante el proceso para evitar la ejecución de la hipoteca:

- Guarde toda comunicación con el prestamista en un cuaderno, incluso el tipo y el horario en que ocurrió, el nombre del representante y el resultado.
- Escriba una carta al prestamista después que le haga un pedido verbal. Envíesela por correo certificado para que haya seguridad de que fue recibida. Si la envía con “aviso de retorno” tendrá prueba de que fue entregada. Guarde una copia de la carta.
- Prometa únicamente lo que esté seguro que pueda cumplir.
- Respete todas las fechas de vencimiento del prestamista.
- Permanezca en su casa durante el proceso, ya que si se muda es posible que no califique para ciertos tipos de asistencia. (Puede optar por alquilarle la casa a otra persona, pero ya no será su residencia principal, lo que muy posiblemente lo descalifique para recibir asistencia adicional de “arreglos” del prestamista. Por lo tanto, será necesario que los ingresos por el alquiler sean suficientes para ayudarlo a mantener el préstamo al día.)

La asesoría de vivienda puede ayudar

No es necesario que enfrente el proceso para evitar el juicio

hipotecario usted solo. Un consejero de una agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD puede evaluar su situación, contestar sus preguntas, hablar de sus opciones, decidir la prioridad de las deudas, y negociar con el prestamista y/o prestador de servicios hipotecarios para modificar sus pagos.

Estas organizaciones están aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, siglas en inglés) para proporcionar información y asesoría sobre cómo comprar y ser propietario de una vivienda. Los asesores también pueden tener información sobre los fondos y asistencia locales o regionales que estén disponibles para proporcionar asistencia provisoria con fondos de “rescate”.

Para encontrar una agencia local de asesoría de vivienda aprobada por HUD, consulte el sitio web www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14cfm o llame al 800-569-4287 (TTY: 800-877-8339).

Muchos asesores aprobados por HUD ofrecen también servicios de asesoría de crédito sin fines de lucro. Además de asistencia para evitar el juicio hipotecario, lo pueden ayudar a analizar sus finanzas, incluso los pagos de deudas y cuentas, y podrían inscribirlo en un plan de administración de deudas bajo la dirección de la agencia que podría reducir las cuotas mensuales que le paga a los demás acreedores. Siempre que no haya sido declarado en mora, la asesoría y el plan de administración de deudas pueden ayudarlo a ponerse al día. Los servicios de asesoría de vivienda y crédito legítimos por lo general son gratuitos o de bajo costo.

Si vende la casa

No todas las situaciones pueden resolverse con los programas de mitigación de su prestamista. Si advierte que no podrá salvar su casa o si no lo desea, y la vivienda no tiene suficiente valor líquido como para pagar la hipoteca o las hipotecas completas, considere:

- **Asunción del préstamo.** Si tiene un préstamo que permite ser asumido (busque la cláusula “sujeto a transferencia” en el contrato del préstamo) es posible que le pueda transferir la propiedad a un comprador que esté dispuesto a tomar responsabilidad (asumir) la hipoteca actual. Las hipotecas que permiten asumir el préstamo son muy raras, por lo que pocos propietarios tendrán esta opción.
- **Venta aprobada por la institución de préstamo.** El prestamista podría interrumpir el proceso de ejecución por un plazo de tiempo acordado para darle la oportunidad de poner en venta la propiedad. O bien aplazar la venta judicial si tiene pendiente un contrato de venta.
- **Venta al descubierto.** También llamada venta pre ejecución hipotecaria en los préstamos FHA. El prestamista podría permitirle a usted que venda la propiedad por su cuenta antes de ejecutar

la hipoteca con un acuerdo de anular en libros el déficit entre el precio de venta y el saldo de la hipoteca. Esto le permite a usted evitar que el juicio hipotecario le perjudique su informe crediticio. Sin embargo, podría adeudar impuestos por el monto de la deuda perdonada.

• **Título de propiedad en lugar del juicio hipotecario.** Usted transfiere voluntariamente su propiedad al prestamista (con su permiso) a cambio de que cancele el saldo de su deuda. Aunque pierde la casa, este proceso le perjudica el crédito menos que el juicio hipotecario. Sin embargo, usted pierde el valor líquido que pudiera tener en la propiedad y puede deber impuestos a los ingresos por la cantidad perdonada. Esta podría no ser una opción apropiada para usted si tiene otros préstamos o gravámenes en la propiedad.

En ciertos estados se permite que los prestamistas soliciten un fallo por déficit, lo que significa que el prestatario es personalmente responsable por el pago del saldo deudor de la hipoteca posterior a la venta judicial. La ley en California no permite estos fallos por hipotecas utilizadas en lugar de efectivo para adquirir una residencia principal. Un asesor certificado de HUD puede informarle si se permiten fallos por déficit en su estado.

Si usted puede pronosticar que tendrá serios problemas para efectuar pagos que podrían resultar en un juicio hipotecario, considere vender su casa antes de que sea declarado en mora.

Esto es factible si el valor líquido de la vivienda es suficiente para pagar el saldo total de la hipoteca y todos los cargos asociados con la venta de la casa (por ejemplo, los costos del agente de bienes raíces) de las ganancias de la venta. Este tipo de venta le permite pagar su deuda hipotecaria, evitar cargos del prestamista por atrasos, honorarios de abogados y que le perjudique el crédito y protege el valor líquido de la propiedad.

Evite los fraudes de juicios hipotecarios

Cuando el prestamista haya presentado el “aviso de mora”, los problemas de su hipoteca son de dominio público. Los estafadores, prestamistas predatorios y demás embaucadores están al tanto para aprovecharse de los propietarios con problemas.

Algunos fraudes y estafas que debe tener presente:

• **Préstamos de refinanciamiento predatorios.** Los prestamistas sin escrúpulos vienen al “rescate” con ofertas de préstamos que supuestamente le evitan los problemas financieros y lo ayudan a retener la vivienda. En realidad, muchos de estos préstamos contienen condiciones y cargos que casi garantizan que se endeude mucho más. Cuando eso ocurre, el prestamista con frecuencia está dispuesto a ejecutar rápidamente la hipoteca.

- **Refinanciamiento continuo.** Estos mismos prestamistas reciben honorarios enormes cuando convencen al propietario que refinance una y otra vez, aún cuando no le convenga.

- **Fraudes sobre prevención de juicio hipotecario.** Estos “especialistas” y asesores falsos dicen lograr evitarle el juicio hipotecario por una cierta cantidad de dinero, cuando en realidad tratan de quitarle el dinero sin intención de proporcionarle los servicios prometidos. Como mínimo y por lo general, le cobran cargos altos por lo que usted podría hacer por sí mismo o con la asistencia gratuita o de bajo costo de una agencia asesora de vivienda aprobada por HUD.

- **Extracción del valor líquido.** Tenga cuidado del comprador que lo contacta inesperadamente y le ofrece pagar el total deudor de la hipoteca o vender la propiedad si usted le entrega el título. Hasta le pueden ofrecer alquilarle la propiedad siendo ellos los propietarios. Recuerde que la hipoteca siempre está a nombre de usted hasta que termine de pagarla o el prestamista permita que otra persona asuma el préstamo. Traspasarle el título a otra persona no cambia nada. Los fraudes de extracción del valor líquido están diseñados para aventajarse de los propietarios mal informados. Con frecuencia las víctimas no se dan cuenta que están regalando su propiedad junto con el valor líquido de la misma.

Recuerde, no es necesario pagar para obtener servicios de consejería sobre el juicio hipotecario ya que muchos de estos servicios se brindan gratuitamente. Si cree ser blanco de un prestamista predatorio o de otro estafador, comuníquese con la oficina de asuntos del consumidor o regulador de seguros de su estado. (Consulte “*Para obtener más información*” en la página 10.)

Representación legal

Una forma de evitar ser víctima es hablar con un abogado honrado, un profesional de bienes raíces de confianza, o un asesor de vivienda de una agencia aprobada por HUD antes de pagar o firmar cualquier documento.

Para encontrar un abogado que representa al consumidor, visite la Asociación Nacional de Abogados para el Consumidor en www.naca.net.

Conozca sus préstamos hipotecarios

Usted puede reducir el riesgo que corre de ser declarado moroso y de un juicio hipotecario si elige el préstamo apropiado.

El préstamo hipotecario de tasa fija a 30 años que antes era el que financiaba la mayoría de las viviendas ha dado paso a una variedad de préstamos “exóticos” de interés sólo y otras hipotecas

Lo que un prestatario debe y no debe hacer:

No:

- Firme nada que no comprenda totalmente. Si no está seguro, pídale a un abogado, un profesional de bienes raíces de confianza o un asesor de vivienda aprobado por HUD que revise todos los documentos.
- Le traspase el título de su vivienda a nadie. Hacer esto no elimina su responsabilidad por el préstamo hipotecario.
- Permita que nadie asuma el préstamo sin el permiso del prestamista y sin que éste lo exima a usted de la responsabilidad de la hipoteca.
- Se mude de su casa porque alguien le promete que efectuará los pagos de la hipoteca.

Sí:

- Sospeche de quien se comunique con usted sobre un préstamo o servicio que promete resolver sus problemas monetarios y salvarle la casa, a menos que sea su propio prestamista.
- Evite los prestamistas que le pongan mucha presión o los que lo inciten a pagar un cargo inicial alto por cualquier servicio o préstamo, a sacar un préstamo más alto del valor de su casa, o sin considerar su capacidad financiera para efectuar las cuotas.
- Solicite todas las condiciones y las promesas por escrito.
- Esté alerta a las condiciones que cambien o que no estén expresadas al inicio del proceso del préstamo.
- Evite todo préstamo de refinanciamiento con cargos exorbitantes, un recargo alto por pago anticipado, una tasa de interés excesivamente alta, o un pago global. (Si no está seguro si el préstamo que le ofrecen incluye alguna de estas condiciones abusivas, haga que se lo revise alguien de confianza.)
- Consulte las quejas sobre cualquier compañía que le ofrezca comprar su casa. Comuníquese con la oficina de protección del consumidor o con el regulador de bienes raíces de su estado. (Lea, “Para obtener más información” en la página 10.)

de tasas ajustables no tradicionales. Estos préstamos podrían ser riesgosos y sus condiciones y cálculos de pago podrían resultar incomprensibles para muchos prestatarios.

Protéjase. Conozca los diferentes préstamos hipotecarios, sus condiciones y riesgos participando en los cursos de educación para compradores de vivienda que ofrecen las agencias de asesoría de vivienda aprobada por HUD antes de aceptar un préstamo.

(Consulte “Para obtener más información” en la página 10.)

9

Si ya tiene un préstamo hipotecario que tiene condiciones no tradicionales o complicadas, debe comprender exactamente cómo pueden cambiar con el tiempo la tasa de interés, las cuotas mensuales y el saldo principal. Si no se prepara para estos ajustes o refinancia el préstamo podría correr el riesgo de un juicio hipotecario.

A continuación, algunos tipos de préstamos hipotecarios populares y lo que usted debe saber sobre ellos:

- **Préstamo hipotecario a tasa ajustable (ARM).** Cuando la tasa de interés del préstamo puede subir o bajar si cambia la tasa de interés, las cuotas mensuales futuras pueden ser inciertas. Por lo general con un préstamo ARM, su cuota estará basada en una tasa inicial relativamente baja. Dependiendo de las condiciones del préstamo, después de varios meses o años, la cuota se ajusta (con frecuencia aumenta) de forma regular.

- **Hipoteca de amortización negativa.** Aquellas hipotecas cuyas cuotas son más bajas que el interés adeudado por el préstamo en un mes dado. Para recuperar el déficit, el prestamista le suma la diferencia al saldo de la hipoteca.

Este tipo de préstamos comienza con una cuota mensual baja. En cierto momento, el prestamista debe recalcular el préstamo de manera que el saldo original del préstamo más el monto total de los intereses adeudados se dispersa durante los años restantes del préstamo. Es decir, tendrá que pagar un préstamo más alto en un plazo bastante menor (a veces 20 ó 25 años en lugar de los 30 originales) y que requiere una cuota bastante más alta. Si además de amortización negativa el préstamo es de tasa ajustable y las tasas de interés subieron desde que usted sacó el préstamo, la amortización negativa podría ser mayor de lo que esperaba.

Otro riesgo de este tipo de préstamo es que si trata de vender la casa en unos pocos años y no ha subido bastante su valor, podría quedar “dado vuelta”, o sea, podría deber más por el préstamo que el precio que puede obtener por la propiedad.

- **Hipotecas de interés sólo.** Son de interés ajustable y permiten que el propietario efectúe cuotas menores durante unos años al inicio del préstamo (por lo general entre 5 a 10 años) porque se demora la parte del pago que por lo general paga el monto deudor.

Las cuotas mensuales aumentan cuando el prestamista recalcula el préstamo de manera que cubran el interés y amorticen todo el saldo deudor durante los años restantes del plazo original del préstamo. Si las tasas de interés también subieron, las cuotas mensuales serán aún más altas.

Con un préstamo de interés sólo, no aumenta el valor líquido de

la vivienda a menos que aumente su valor, o si usted hubiera efectuado pagos adicionales al monto del préstamo durante los años en que no estuvo obligado a hacerlo. El valor líquido es la parte financiera de la casa que le pertenece al propietario.

Préstamos a tasa ajustable con opción. También pueden llamarse con opción de pago o flexibles. Como ocurre en todos estos tipos de préstamos, las cuotas aumentan cuando aumentan las tasas de interés.

De la opción de pago que usted elija dependerá si las cuotas aumentan aún más: la cuota mínima (por lo general resulta en amortización negativa), la cuota de interés sólo, una cuota que amortiza totalmente el préstamo en 30 años, o en 15 años. (Las opciones varían según la entidad prestamista y usted las puede cambiar en ciertos momentos.)

Los préstamos a tasa ajustable con opción tienen un período de recálculo incorporado, por lo general cada cinco años, cuando el prestamista vuelve a calcular la cuota. Este ajuste no emplea tope máximo de pago por lo que la cuota mensual le podría aumentar de forma dramática.

Para obtener más información

ACORN

888-409-3557; www.acornhousinghelp.org

Asesor de vivienda aprobado por HUD

www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hccprof14.cfm; 800-569-4287

Línea de asistencia al propietario de vivienda HOPE

www.hopenow.com; 888-995-HOPE (4673)

Fondo Nacional de Rescate a Consumidores y Préstamos no Predatorios

www.fairlending.com; 800-475-6272

Corporación Americana para la Asistencia de Vecindarios

www.naca.com; haga click en "Home Save"

Comisión Federal de Comercio

www.ftc.gov; 877-FTC-HELP

Oficinas estatales para protección del consumidor

Para encontrar una oficina local, consulte en <http://consumeraction.gov/state.shtml>, o bajo el encabezado de gobierno en su directorio telefónico.

Reguladores estatales de bienes raíces

Para encontrar una oficina local, consulte en www.arello.com/regulator/default.cfm, o bajo el encabezado de gobierno en su directorio telefónico.



housing information

www.housing-information.org

Consumer Action

www.consumer-action.org

221 Main Street
Suite 480
San Francisco, CA 94105
415-777-9635

523 West Sixth Street
Suite 1105
Los Angeles, CA 90014
213-624-8327

© Consumer Action 2009

Housing Information (www.housing-information.org), un proyecto de Consumer Action, es un recurso diseñado para ofrecer al consumidor y a aquellas agencias comunitarias que sirven a los consumidores a obtener materiales educacionales en varios idiomas para promover decisiones inteligentes y efectivas en función de costos sobre la compra de una vivienda.