

Ayuda para dueños de casa:

Pasos a seguir y recursos si su vivienda corre peligro de ejecución hipotecaria



Si se retrasa en los pagos de la hipoteca, una de las posibles consecuencias es la ejecución hipotecaria, es decir, el proceso por el que el prestamista le embarga su propiedad garantizada. Esta guía es un recurso para ayudarle a entender el proceso de morosidad y ejecución hipotecaria, identificar sus opciones, y dar los pasos a seguir.

Antes de retrasarse

A veces, no poder hacerles frente a los pagos de la hipoteca resulta de una situación relativamente repentina, tal como una emergencia financiera imprevista de la que no puede recuperarse con la suficiente rapidez. Pero muchos propietarios luchan durante meses o años para mantenerse al día. Si todavía está al día con sus pagos, pero le resulta difícil mantenerse a flote, hay opciones que podrían ayudarle a evitar una futura ejecución hipotecaria. Es importante ser proactivo. Cuanto antes afronte las dificultades financieras, más opciones tendrá.

Refinanciar: Si está al día en el pago de su hipoteca y cumple los requisitos de prestatario (puntuación crediticia, ingresos, etc.), es posible que pueda refinanciar un nuevo préstamo con

condiciones más favorables, como una tasa de interés más baja (que resulta en pagos más bajos y asequibles). O, si tiene una hipoteca de tipo variable (ARM), refinanciarla a una hipoteca de tasa fija le permitiría evitar posibles aumentos en las tasas. Si tiene una primera y una segunda hipoteca, combinarlas en un nuevo préstamo puede resultar en un pago único más bajo. (Si su préstamo tiene una penalización por pago anticipado, es aconsejable esperar hasta que se venza esa cláusula antes de refinanciar).

Solicitar una HELOC: Si su vivienda acumuló un valor neto (la diferencia entre el valor de la propiedad y la cantidad que debe) y cumple los requisitos para ser prestatario, podría solicitar una línea de crédito sobre ese valor neto (HELOC), para disponer del dinero en caso de emergencia financiera. Mientras el saldo de la línea de crédito siga siendo cero, no tendrá que

hacer ningún pago. (Tenga en cuenta que, si deja de pagar cualquier préstamo garantizado por su vivienda, incluido un préstamo HELOC, puede provocar una ejecución hipotecaria. Por este motivo, no debe convertir deudas no garantizadas, como el saldo de una tarjeta de crédito o facturas médicas, que potencialmente podrían ser exoneradas en caso de quiebra, en deudas garantizadas por su vivienda al pagarlas con su HELOC).

Vender: Si sabe por anticipado que en un futuro cercano tendrá graves problemas para pagar la hipoteca, lo que resultará en una ejecución hipotecaria, puede intentar vender su vivienda antes de caer en incumplimiento. Si tiene suficiente capital en la vivienda para pagar todo el saldo del préstamo y todos los gastos asociados a la venta (como los honorarios del agente inmobiliario) con el producto de la venta, el resultado será positivo. La venta le permitirá cumplir con su obligación hipotecaria, evitar los gastos legales y por demora que le cobraría el prestamista, así como el daño que puede sufrir su calificación crediticia y, posiblemente, proteger el capital acumulado.

Asesoramiento crediticio: Si se encuentra con más deudas de las que puede pagar sin apuros y no está seguro de cómo recortar gastos o aumentar ingresos, considere la posibilidad de hablar con un asesor de crédito. El servicio de asesoramiento suele ser gratuito, aunque tal vez haya un costo mínimo, normalmente de 50 dólares o menos. (Más información aquí: <https://www.experian.com/blogs/ask-experian/how-much-does-debt-counseling-cost/>.) El asesor revisará sus ingresos y gastos, le ayudará a entender sus derechos y le hará sugerencias basadas en sus objetivos, uno de los cuales podría ser un plan de gestión de deudas, que podría resultar en pagos más bajos de ciertas deudas no hipotecarias, liberando algunos dólares para destinarlos a los pagos de su hipoteca. Encuentre una agencia de asesoramiento crediticio sin fines de lucro en la National Foundation for Credit Counseling (NFCC) (<https://www.nfcc.org>).

Quiebra: Declarar la quiebra bajo el Capítulo 13 de la Ley de Quiebras podría ayudarle a salvar su casa porque detiene inmediatamente el proceso de ejecución hipotecaria (llamado

"suspensión automática") y permite que los declarantes con ingresos paguen sus deudas a lo largo del tiempo (de tres a cinco años). Como parte de este plan de amortización, el tribunal puede exigirle a su prestamista hipotecario que acepte un plan que le permita ponerse al día con el préstamo dentro de un plazo razonable. Obtenga más información sobre cómo el presentarse en quiebra según el Capítulo 13 puede ayudarle a conservar su vivienda en Nolo (<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/chapter-13-bankruptcy-help-after-foreclosure-notice.html>) y en los tribunales federales (<https://www.uscourts.gov/services-forms/bankruptcy/bankruptcy-basics/chapter-13-bankruptcy-basics>).

Si no puede efectuar un pago

Póngase en contacto con su prestamista en el número que figura en su estado de cuenta tan pronto como sepa que no podrá efectuar el pago de la hipoteca. Tal vez le ayude saber que los prestamistas y administradores de préstamos de buena reputación prefieren evitar la ejecución hipotecaria porque es un proceso costoso. Su llamada indica que usted se compromete a solucionar el problema. Y, dado que el gobierno federal ha exigido la ampliación de los programas de ayuda hipotecaria (véase el recuadro), los prestamistas disponen de múltiples herramientas para ayudar a los prestatarios a evitar la ejecución hipotecaria.

Programas gubernamentales para evitar ejecuciones hipotecarias

Sus opciones para evitar una ejecución hipotecaria dependerán en parte de si su préstamo está respaldado por el gobierno federal (alrededor del 50% lo están) y, de ser así, a través de qué entidad. Su prestamista le informará sus opciones, pero puede obtener un resumen de los programas y requisitos de calificación para prestatarios con alguno de los cinco tipos diferentes de hipotecas respaldadas por el gobierno federal en estos sitios:



Programa Making Home Affordable (MHA) de la Administración Federal de la Vivienda (FHA)

<https://www.makinghomeaffordable.gov>; 800-225-5342

La FHA ofrece varios programas de mitigación de pérdidas (https://www.hud.gov/program_offices/housing/sfh/nsc/lossmit). Si el prestamista o administrador del préstamo FHA no coopera, póngase en contacto con el National Servicing Center de la FHA llamando al 877-622-8525.

Modificación del préstamo de la Administración de Veteranos (VA)

<https://www.va.gov/housing-assistance/home-loans/trouble-making-payments/>; 877-827-3702

Esta tabla (https://www.benefits.va.gov/HOMELOANS/documents/docs/modification_comparison_chart.pdf) presenta todos los programas de modificación de préstamos VA y los requisitos para calificar.

Prevención de ejecuciones hipotecarias del Departamento de Agricultura de Estados Unidos (USDA)

<https://rdhomeloans.usda.gov/fcls.html>; 800-793-8861

Las opciones para prestatarios del USDA

podrían incluir acuerdos para pagar la cantidad vencida a lo largo del tiempo; un subsidio de pago; o una moratoria (suspensión de pago).

Modificación Fannie Mae/Freddie Mac Flex

■ Fannie Mae: <https://www.fanniemae.com/here-help-single-family/fannie-mae-flex-modification>; 800-232-6643

■ Freddie Mac: <https://sf.freddiemac.com/working-with-us/servicing/products-programs/freddie-mac-flex-modification>; 800-373-3343

He aquí una visión general de Bankrate del programa de modificación Flex de Fannie y Freddie. (<https://www.bankrate.com/mortgages/flex-modification/>) y Nolo (<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/about-fannie-mae-and-freddie-mac-flex-modification-program.html>).

Si no sabe si su préstamo está respaldado por el gobierno federal, puede utilizar las herramientas de búsqueda que ofrecen Fannie Mae (<https://www.knowyouroptions.com/loanlookup>) y Freddie Mac (<https://myhome.freddiemac.com/resources/loanlookup>). También puede consultar con el administrador de su préstamo: la ley les obliga a informarle.

Si quiere conservar la vivienda, pregúntele al prestamista sus opciones, que pueden ser:

- 1. Plan de amortización:** En un plan de amortización, una parte de la cantidad adeudada se añade a los pagos mensuales habituales hasta que se ponga al día. Por lo general, esta opción solo es válida si tiene una pequeña cantidad que recuperar (uno o dos pagos hipotecarios atrasados) y si es que usted puede efectuar pagos mensuales más altos por un tiempo.
- 2. Modificación del préstamo:** Una modificación es un cambio en las condiciones del préstamo que permite evitar la ejecución hipotecaria. Esto podría incluir: reducir la tasa de interés, ampliar el plazo del préstamo, sumar los pagos atrasados al saldo del préstamo, condonar (cancelar) una parte de la deuda hipotecaria, o alguna combinación de éstos. El administrador del préstamo no está autorizado a iniciar el proceso de ejecución hipotecaria mientras se esté evaluando su solicitud de "mitigación de pérdidas" (modificación). (La Oficina para la Protección Financiera del Consumidor [CFPB] estableció normas sobre lo que los administradores de préstamos hipotecarios deben y no deben hacer cuando colaboran con prestatarios que no efectuaron pagos y que pueden estar en riesgo de ejecución hipotecaria: https://files.consumerfinance.gov/f/201312_cfpb_foreclosure-avoidance-procedures.pdf).
- 3. Indulgencia de morosidad:** Si no puede efectuar los pagos mensuales debido a una dificultad temporaria (un despido, por ejemplo), podría calificar para recibir una indulgencia de morosidad, que es un acuerdo en el que el prestamista suspende o reduce sus pagos durante un período limitado (normalmente de tres a 12 meses). Si se aprueba, el prestamista renuncia a su derecho de efectuar una ejecución hipotecaria durante el periodo de indulgencia, aunque por lo general los intereses se siguen acumulando. La manera en que compensen los pagos morosos al final del período de indulgencia depende. Si tiene un préstamo de Fannie Mae o Freddie Mac como la mayoría de los prestatarios (<https://>

www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/what-are-fannie-mae-and-freddie-mac-en-1959/) puede tener la opción de aplazar el pago hasta el vencimiento del préstamo o hasta que venda o refinance la propiedad. Si el suyo no es uno de esos préstamos, el prestamista podría exigirle el pago de una suma global, o podría acogerse a un plan de amortización o solicitar una modificación del préstamo.

- 4. Aplazamiento:** Su administrador puede aplazar (posponer) los pagos vencidos hasta el final del plazo del préstamo. Esta opción es la mejor para alguien que ha tenido un revés financiero temporario, pero que en el futuro podrá hacer sus pagos mensuales regulares. El aplazamiento no reduce el importe de su pago actual, pero le permite no efectuar los pagos atrasados en ese momento.
- 5. Restablecimiento:** Si puede reunir el dinero necesario para pagar la totalidad del monto en mora, por ejemplo, con un préstamo personal o un regalo, o una suma global procedente de un pleito o una herencia, póngase en contacto con su prestamista para informarse sobre las opciones de "restablecimiento" ("reinstatement") de la hipoteca que tiene a su disposición, que podrían depender de lo avanzado que esté el proceso de morosidad o ejecución hipotecaria, de las políticas del prestamista, e incluso de la legislación estatal.

Todos los programas de prevención de ejecuciones hipotecarias tienen requisitos de calificación que varían según el prestamista y el tipo de préstamo. Algunos ejemplos de estos requisitos son haber tenido el préstamo durante cierto tiempo, estar atrasado en un determinado número de pagos, su capacidad para realizar pagos futuros, etc. Su prestamista o administrador le informará sobre las medidas para evitar las ejecuciones hipotecarias a las que puede optar basándose en una serie de criterios.

Otra forma de detener una ejecución hipotecaria (al menos de manera temporaria) es declararse en quiebra bajo el Capítulo 13, lo que desencadena una "suspensión automática" ("automatic stay"), un periodo en el que los



acreedores tienen prohibido continuar gestiones de cobro (incluida la ejecución hipotecaria). Durante este periodo usted colabora con el tribunal para determinar un plan de pago (y tal vez una modificación del préstamo), que el tribunal puede exigirle al prestamista que acepte. Esto podría permitirle conservar su casa si puede ponerse al día en sus pagos atrasados durante un periodo razonable de tres a cinco años mientras se mantiene al corriente con sus pagos mensuales regulares. (Más información aquí: <https://www.justia.com/foreclosure/alternatives-to-foreclosure/filing-for-bankruptcy-to-avoid-foreclosure/>).

Si la causa de sus problemas económicos es la pandemia COVID-19, podría calificar para recibir ayuda financiera del Homeowner Assistance Fund (HAF) del gobierno (fondo de ayuda para propietarios de vivienda) (<https://www.consumerfinance.gov/coronavirus/mortgage-and-housing-assistance/help-for-homeowners/get-homeowner-assistance-funds/>). Averigüe si su estado aún dispone de fondos y cómo solicitarlos (<https://www.ncsha.org/homeowner-assistance-fund/>). Busque aquí programas para miembros Tribales: <https://naihc.net/tribal-housing-assistance-resource-hub/>.

Si no puede o no quiere conservar la vivienda (tal vez el valor de la casa haya bajado mucho o usted considera que en adelante no podrá

hacerles frente a los diversos gastos que incurre un propietario), debe ponerse en contacto con el prestamista para averiguar las opciones disponibles que le permitan evitar todo el impacto de una ejecución hipotecaria en sus finanzas y su crédito. Entre ellas:

- 1. Venta aprobada por el prestamista:** Su prestamista podría aplazar la ejecución hipotecaria durante un tiempo acordado para darle la oportunidad de poner su casa en el mercado. O podrían aplazar la venta de ejecución si hay un contrato de venta pendiente.
- 2. Venta al descubierto ("short sale"):** Se trata de un permiso de su prestamista para vender su propiedad por menos de lo que debe. Si tiene otros préstamos o gravámenes sobre la propiedad, tendrá que obtener el permiso de esos prestamistas o titulares de gravámenes también, y eso será difícil, ya que sólo recibirán fondos si sobra dinero después de pagar al primer prestamista. Si vive en un estado donde se permite que los prestamistas presenten una demanda por el dinero restante adeudado (saldo de la deficiencia), deberá asegurarse de obtener un acuerdo por escrito del prestamista de no demandar por el saldo de la deficiencia. Una

venta al descubierto puede resultar en una deuda tributaria si no reúne los requisitos para recibir una exención.

- 3. Escritura en lugar de ejecución hipotecaria ("deed in lieu of foreclosure"):** En este caso, usted entrega la propiedad, ahorrándole al prestamista el gasto de una ejecución hipotecaria. La ventaja para usted es que una escritura en lugar de la ejecución hipotecaria no perjudicará su crédito tanto como una ejecución hipotecaria, y puede evitar pagar el saldo restante de su préstamo. Sin embargo, al igual que en una venta al descubierto, existe la posibilidad de que le cobren impuestos por la deuda condonada. Es posible que el prestamista no acepte esta solución, y es aún más improbable que la acepte si tiene algún otro gravamen sobre su propiedad (línea de crédito hipotecario, segunda hipoteca, deuda tributaria, etc.). Si el prestamista está de acuerdo con la escritura en lugar del juicio hipotecario, consulte con un profesional (abogado, asesor de vivienda, asesor fiscal) que le ayude a comprobar que no podrá ser demandado por un fallo de deficiencia (una orden judicial, permitida en algunos estados, por la que el prestamista puede reclamarle el saldo pendiente de pago) y a determinar si puede acogerse a una exención fiscal. Tenga en cuenta que, si usted tiene un segundo préstamo sobre la propiedad, ese prestamista puede exigir su parte. Encuentre más información aquí (<https://www.investopedia.com/terms/d/deed-in-lieu-of-foreclosure.asp>) y aquí (<https://www.thebalancemoney.com/what-is-a-deed-in-lieu-of-foreclosure-1798489>).

Cuando hable con el administrador de su hipoteca, esté preparado para:

- Explicar por qué no puede efectuar el pago o los pagos
- Explicar si el problema es pasajero o permanente y, si es pasajero, cuándo espera volver a la normalidad.
- Proporcionar detalles sobre sus ingresos, gastos, activos y cualquier cambio que prevea
- Informarle si, como miembro de las fuerzas armadas, recibió órdenes de cambio

permanente de estación (PCS, por sus siglas en inglés) (lo que puede calificarle para recibir opciones de mitigación de pérdidas).

Con esta información, el administrador puede determinar si califica para recibir opciones de mitigación de pérdidas. Es posible que tenga que completar una solicitud de asistencia hipotecaria; no deje de presentarla antes de la fecha de vencimiento junto con cualquier otro documento necesario. Lleve un registro minucioso de todas las personas con las que hable (con horas y fechas) y anote exactamente lo que le han prometido. Abra y responda a todas las cartas y llamadas de su compañía hipotecaria.

Ayuda de expertos

Hacer frente a una morosidad hipotecaria o a una ejecución hipotecaria inminente puede ser complicado, y es crucial que comprenda todas sus opciones, sus derechos y las ramificaciones de cualquier decisión que tome. Un asesor profesional en materia de vivienda o un abogado con experiencia en ejecuciones hipotecarias o quiebras pueden guiarle a lo largo del proceso y ayudarle a evitar errores.

Asesoramiento en materia de vivienda

Al mismo tiempo que se ponga en contacto con su prestamista (o que éste se ponga en contacto con usted) sobre los pagos atrasados, también debe ponerse en contacto con una agencia de asesoramiento sobre vivienda sin fines de lucro certificada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano del gobierno federal (HUD) (<https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/what-is-a-hud-approved-housing-counselor-how-can-they-help-me-en-261/>). Un asesor de vivienda a través de una agencia aprobada por HUD está cualificado para ayudarle a evaluar su situación de vivienda y sus opciones, y guiarle en los pasos necesarios para alcanzar su objetivo. Si tiene problemas para pagar su hipoteca, un asesor de vivienda puede examinar sus finanzas, explicarle sus derechos y opciones, y los procesos de modificación de préstamo y ejecución hipotecaria, y ayudarle a comunicarse más eficazmente con su prestamista, sin costo alguno para usted. Con la ayuda de un asesor de vivienda, tiene más posibilidad de evitar la ejecución hipotecaria.



Existen agencias de asesoramiento sobre vivienda aprobadas por HUD en todo el país. Puede reunirse con alguien en persona o por teléfono y encontrar un asesor en cualquiera de las siguientes agencias o programas:

■ HUD

En línea: <https://apps.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/fc/>

Teléfono: 800-569-4287 ó 202-708-1455 (TTY)
(ayuda disponible en otros idiomas)

■ **Línea directa HOPE** (parte del programa federal Making Home Affordable: <https://www.makinghomeaffordable.gov>)

En línea: <https://995hope.org>

Teléfono: 888-995-HOPE (4673) (disponible 24 horas al día, 7 días a la semana, en más de 170 idiomas)

■ Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB)

En línea: <https://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/>

Teléfono: 855-411-CFPB (2372)

Asesoramiento jurídico

Un abogado defensor de ejecuciones hipotecarias con licencia en su estado puede asesorarle sobre sus opciones, sus derechos, y

sobre cómo lograr sus objetivos (obtenga más información sobre lo que hacen y lo que cuestan aquí: <https://upsolve.org/learn/foreclosure-defense-lawyers>), tal como evitar la ejecución hipotecaria (si quiere conservar la casa), proteger su crédito, evitar un fallo por deficiencia, etc. Si vive en un estado con ejecución hipotecaria judicial, un abogado puede asesorarle sobre cómo responder a la demanda. (Busque más información aquí: <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/free-books/foreclosure-book/chapter9-3.html>.)

Un abogado también puede explicarle cómo la declaración de quiebra (Capítulo 13 o Capítulo 7) podría servirle como herramienta, las ventajas y desventajas. Si opta por la quiebra un abogado puede guiarle durante el proceso y actuar como su defensor.

Hay muchas maneras de encontrar un abogado especializado en quiebras (<https://www.nerdwallet.com/article/finance/find-bankruptcy-attorney>) o en defensa de ejecuciones hipotecarias, incluso a través de estas organizaciones:

■ National Association of Consumer Advocates (NACA) (asociación nacional de defensores del consumidor)

En línea: <https://www.consumeradvocates.org/findanattorney/>

Teléfono: 202-452-1989

■ **National Association of Consumer Bankruptcy Attorneys (NACBA) (asociación nacional de abogados de consumidores en quiebra)**

En línea: <https://nacba.org/page/find-an-attorney>

■ **Legal Services Corporation** (servicios de asistencia jurídica gratuita o de bajo costo)

En línea: <https://www.lsc.gov>

Teléfono: 202-295-1500

■ **American Bar Association** (asociación de abogados)

En línea: https://www.americanbar.org/groups/legal_services/flh-home/flh-bar-directories-and-lawyer-finders/

■ **LawHelp.org**

En línea: <https://www.lawhelp.org/find-help/>

■ **CFPB** (enlaces a sitios web estatales de asistencia jurídica)

En línea: <https://www.consumerfinance.gov/ask-cfpb/how-do-i-find-an-attorney-in-my-state-en-1549/>

■ **U.S. Armed Forces Legal Assistance (JAG)** (asistencia jurídica de las fuerzas armadas) (para militares)

En línea: <https://legalassistance.law.af.mil>

Preparación para hablar con un asesor de vivienda o un abogado

Estar preparado con los siguientes documentos e información ayudará al asesor de vivienda o al abogado a darle la información y el asesoramiento más precisos para sus circunstancias y objetivos particulares.

■ El estado de cuenta mensual de la hipoteca, y los de otras deudas hipotecarias (una segunda hipoteca o un préstamo o línea de crédito sobre el capital de la vivienda) o gravámenes sobre la propiedad (por ejemplo, si está atrasado en el pago de los impuestos sobre la propiedad).

■ Cualquier notificación de su prestamista hipotecario o entidad gestora en la que se indique que se encuentra en morosidad o que corre el riesgo de ejecución hipotecaria.

■ Saldo de las cuentas y pagos mensuales mínimos de todas sus tarjetas de crédito, préstamos de automóviles y estudiantiles, y otras deudas.

■ Los ingresos mensuales brutos (antes de

impuestos) y netos (después de impuestos) de su unidad familiar (recibos de sueldo recientes y documentación de los ingresos que recibe de otras fuentes, incluidos beneficios públicos, pensión alimenticia, manutención de los hijos, etc.)

■ Estado y saldos de sus cuentas financieras y el valor de otros activos

■ Su declaración de impuestos más reciente

■ Una declaración en la que explique las circunstancias que le han llevado a retrasarse en el pago de la hipoteca (por ejemplo, pérdida del empleo, divorcio, enfermedad) y las perspectivas de su situación económica en el futuro (¿se trata de un problema pasajero o de una situación permanente o a largo plazo?); facilite cualquier prueba de las circunstancias (por ejemplo, una carta de subsidio de desempleo).

Preguntas:

■ ¿Qué opciones tengo si quiero conservar la vivienda? ¿Si no puedo o no quiero conservar la vivienda?

■ ¿Cuáles son las ventajas y desventajas de cada una de estas opciones?

■ ¿Cuál es la cronología de estas opciones?

■ ¿Cuáles son los siguientes pasos de la opción que elija?

■ Si me han denegado una modificación del préstamo, ¿puedo apelar esa decisión?

■ ¿Mi prestamista o gestor está manejando el proceso de ejecución hipotecaria de manera apropiada?

■ Si la ejecución hipotecaria es inminente, ¿cuándo debo abandonar la vivienda?

■ ¿Se permite en mi estado que el prestamista reclame un fallo por deficiencia sobre cualquier saldo hipotecario moroso después de la venta por ejecución hipotecaria?

■ ¿Deberé impuestos sobre la cantidad perdonada por el prestamista (por ejemplo, como resultado de una venta al descubierto o una escritura en lugar de ejecución hipotecaria)?

El proceso de morosidad y ejecución hipotecaria

Resulta útil conocer los pasos del proceso de morosidad y ejecución hipotecaria (<https://www.investopedia.com/financial-edge/0510/the-6-phases-of-a-foreclosure.aspx>) para saber qué esperar y aproximadamente de cuánto tiempo dispone para actuar.

Uno o dos meses de retraso: No efectuar uno o dos pagos dará lugar a un recargo por demora y a una llamada o carta del administrador de su préstamo. No ignore estas comunicaciones: este es el momento para hablar de sus opciones. Si aún no se ha puesto en contacto con un asesor sobre viviendas, hágalo ahora.

Tres meses de retraso: Si lleva tres meses sin pagar, por lo general recibirá una carta de demanda (<https://www.investopedia.com/terms/d/demand-letter.asp>) en la que se indica el monto de la deuda y le dan 30 días para ponerse al día con la hipoteca. De no ponerse al día durante ese plazo, recibirá una notificación de incumplimiento (NOD) (<https://upsolve.org/learn/notice-of-default/>) o una notificación de intención (NOI), el último aviso antes de la ejecución hipotecaria. (Los tipos de avisos varían en función de la legislación estatal: <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/whats-the-difference-between-notice-default-notice-sale-foreclosure.html>.) Por lo general dispondrá de 30 días para remediar la situación antes de que se inicie el proceso formal de ejecución hipotecaria.

Cuatro meses de retraso: Si para entonces no ha resuelto la deuda, se procede a la ejecución hipotecaria. (Según la legislación federal, un prestamista no puede ejecutar la hipoteca hasta que hayan transcurrido al menos 120 días [https://files.consumerfinance.gov/f/201312_cfpb_foreclosure-avoidance-procedures.pdf] sin que se haya efectuado el pago de la hipoteca). Es probable que reciba un aviso de venta (<https://upsolve.org/learn/what-is-a-notice-of-sale/>) indicando que su propiedad se venderá en una subasta pública. Tiene hasta la fecha de la venta para llegar a un acuerdo con su prestamista o pagar el importe total adeudado, que ahora incluirá los honorarios del abogado y otros gastos relacionados.

Puede permanecer en la vivienda hasta que finalice la ejecución hipotecaria. Algunos

estados tienen un período de amortización ("redemption period"), es decir, un período después de que su casa haya sido vendida por ejecución hipotecaria durante el cual todavía puede reclamar la propiedad pagando el saldo pendiente de la hipoteca y todos los gastos relacionados con la ejecución (<https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/getting-your-home-back-after-foreclosure>). Si en su estado no existe este plazo o usted no puede pagar la cantidad adeudada, la ejecución hipotecaria queda en pie. Si no abandona la vivienda en la fecha de desalojo posterior a la ejecución hipotecaria, puede ser desalojado.

El proceso y los plazos de ejecución hipotecaria varían de un estado a otro. En los estados con ejecución hipotecaria judicial (donde el prestamista necesita aprobación judicial para ejecutar la hipoteca), el plazo entre morosidad y venta suele ser más largo que en los estados con ejecución hipotecaria no judicial. Consulte las leyes de ejecución hipotecaria de su estado en el sitio web de Nolo: <https://www.nolo.com/legal-encyclopedia/state-foreclosure-laws>. Consulte el cálculo del plazo de su estado en <https://www.realtytrac.com/real-estate-guides/foreclosure-laws/> o <https://noteassistanceprogram.com/foreclosure-laws-and-procedures-by-state/>.

Estafas relacionadas con ejecuciones hipotecarias y modificaciones de hipotecas

Una vez que el prestamista presenta una notificación de mora o un documento legal similar, sus problemas hipotecarios pasan a ser de dominio público, lo que significa que podría convertirse en objetivo de estafadores y prestamistas abusivos. No crea a los que se pongan en contacto con usted prometiéndole detener la ejecución hipotecaria si les paga una cantidad por sus servicios, o que le prometan una ayuda que parece demasiado buena para ser verdad. (¡Lo es!) Siga estos consejos para evitar convertirse en víctima:

- Desconfíe de cualquiera que no sea su prestamista y que se ponga en contacto con usted para ofrecerle un préstamo o un servicio que promete resolver sus problemas de dinero y salvar su casa.
- Nunca acepte pagar una comisión por

adelantado para evitar la ejecución hipotecaria o para ayuda con la modificación de la hipoteca (una norma de la Comisión Federal de Comercio [FTC] prohíbe que una empresa le cobre por prevenir la ejecución hipotecaria hasta que usted reciba los resultados que le prometieron).

■ Ignore las ofertas de refinanciación. Los únicos prestamistas que se ponen en contacto con usted para refinanciar después de estar en mora son los abusivos cuyos préstamos tienen condiciones estructuradas para endeudarle todavía más y permitir que el nuevo prestamista ejecute la hipoteca cuando usted no pueda pagar.

■ Evite cualquier empresa que le garantice que puede detener una ejecución hipotecaria.

■ Ignore toda presión para firmar papeles que no haya leído o no entienda del todo. No traspase su propiedad a nadie que le ofrezca pagar su hipoteca o vender la casa. La cesión de su vivienda a otra persona no le exime de su obligación hipotecaria.

Obtenga más información sobre las estafas hipotecarias:

■ Making Home Affordable: Beware of Foreclosure Rescue Scams!: (¡Cuidado con las estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias!) (<https://www.makinghomeaffordable.gov/get-answers/get-answers-how-avoid-scams>)

■ Comisión Federal de Comercio: Estafas de alivio para deudores hipotecarios (<https://consumidor.ftc.gov/articulos/estafas-de-alivio-para-deudores-hipotecarios>)

Denuncie el fraude hipotecario llamando al 800-347-3735.

Más información

A continuación, se presentan algunos recursos adicionales.

■ Si no entiende cómo leer el estado de cuenta de su hipoteca, aquí encontrará una explicación sección por sección: <https://www.bankrate.com/mortgages/mortgage-statement/>.

■ Localice la información de contacto del administrador de su préstamo en su estado de cuenta mensual o en la libreta de cupones, o busque su administrador aquí: <https://www.mers-servicerid.org/sis/>.

■ Si tiene problemas irresolubles con un administrador hipotecario, presente una queja ante la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (Consumer Financial Protection Bureau) aquí: <https://www.consumerfinance.gov/complaint/>.

■ La declaración de derechos de propietarios de viviendas de California (California Homeowner Bill of Rights) (<https://oag.ca.gov/hbor>) ofrece ciertas protecciones a los propietarios del estado que se enfrentan a una ejecución hipotecaria.

Acerca de Consumer Action

www.consumer-action.org

A través de educación y defensa, Consumer Action promueve derechos y políticas sólidas a favor del consumidor que impulsan equidad y prosperidad financiera para los consumidores subrepresentados en todo el país.

Reconocimiento

Esta guía fue creada gracias a una subvención de Access to Housing and Economic Assistance for Development (AHEAD), proporcionada por el Federal Home Loan Bank de San Francisco y la institución miembro Desert Federal Credit Union.