

Cómo evitar la ejecución hipotecaria

Ningún propietario de casa quiere pensar en la posibilidad de perder el hogar de su familia por falta de pago. Si entiende el proceso de ejecución, puede ser que no pierda su casa por una ejecución hipotecaria. Usted puede estar en mejor posición si reconoce y hace frente a los problemas potenciales que podrían afectar su capacidad para hacer puntualmente todos los pagos hipotecarios.

¿Qué es la ejecución hipotecaria?

En el contrato que usted firmó cuando su prestador hipotecario le prestó dinero para comprar su casa, usted aceptó que si no podía pagar el préstamo, el prestador podía ejecutar la hipoteca y tomar posesión de la casa.

Si usted no hace su pago hipotecario mensual, técnicamente no está cumpliendo con su hipoteca. Las leyes estatales varían, pero en general, con un atraso en los pagos de tan sólo 90 días, un préstamo se puede considerar que está en proceso de ejecución.

Su prestador puede enviarle un aviso indicándole que está iniciando el proceso de ejecución, pero no espere a recibirlo; tan pronto se dé cuenta de que está teniendo dificultades para pagar la hipoteca, ¡tome los pasos necesarios para prevenir la ejecución!

- Aprenda a reconocer las [señales de advertencia de la ejecución](#)
- Conozca [los primeros pasos](#) que puede tomar para evitar la ejecución.
- Si está en medio de una ejecución, sepa lo [que debe hacer y lo que no debe hacer](#).
- Sepa [dónde puede obtener ayuda](#) para resolver los problemas que podrían llevarle a la ejecución hipotecaria.

Tenga un plan alternativo.

No espere a estar en dificultades financieras para evaluar sus opciones. El momento de hacer un plan de respaldo no es cuando las cosas se han puesto tan malas que usted se enfrenta a una ejecución, sino cuando las cosas están marchando bien y usted puede prepararse para las situaciones inesperadas que se presentan en la vida.

Qué hacer en circunstancias especiales ...

Si usted es víctima de una catástrofe natural.

Si su propiedad ha sido dañada o destruida por una tormenta tropical, huracán, tornado, inundación u otra catástrofe, hable con su prestador inmediatamente. Éste suele tener opciones de asistencia especial para casos de desastres.

Vea la sección [Cómo proteger su casa](#) para recibir más información sobre cómo obtener ayuda después de una catástrofe natural.

Si usted es miembro de las fuerzas armadas o fue relevado recientemente del servicio activo.

Hay opciones de ayuda financiera especial para miembros del servicio al amparo de la Ley de Ayuda Civil para Miembros de los Servicios (SCRA). Hable sobre ellas con su prestador.

Si usted es un veterano.

El Departamento de Asuntos de Veteranos ha producido un [vídeo](#) (en Inglés) para dar información a los veteranos que enfrentan la ejecución hipotecaria.



¿Cuáles son las señales de advertencia de una ejecución hipotecaria?

Los cambios inesperados de la vida, especialmente los que afectan a sus finanzas, suelen ser factores contribuyentes de la ejecución. Estos incluyen:

- La pérdida del empleo o una reducción en las horas de trabajo
- Una enfermedad o lesión grave
- El divorcio o separación
- El fallecimiento de un cónyuge

Lo que hace tan difícil pensar en la ejecución hipotecaria en momentos de crisis es que usted está tan concentrado en el problema que le abrumba en esos momentos, que es muy probable que no tenga el tiempo ni la energía para pensar en cómo este problema podría afectar a otros aspectos de su vida. Por esa razón, la mejor solución es tener preparado un plan antes de que comience cualquier problema.

Si ya tiene listo un plan alternativo, no tendrá que organizar sus finanzas mientras está preocupado tratando de encontrar trabajo o atender una enfermedad grave. El plan ya estará hecho y todo lo que tiene que hacer es seguirlo.

Señales de advertencia de dificultades financieras

No tiene que haber un cambio drástico en su vida que le avise de problemas potenciales. Sencillamente, tal vez esté teniendo dificultades para administrar sus finanzas como es debido. No se engañe a sí mismo si piensa que los problemas con su tarjeta de crédito no van a afectar a su hipoteca. Es importante reconocer que las dificultades financieras en un área pueden pasar a otras, y con frecuencia lo hacen. Todas estas dificultades son señales de advertencia de problemas financieros que pueden llevar a perder su casa si no actúa con rapidez. Estas incluyen las siguientes:

- Llegar al límite máximo de sus tarjetas de crédito
- Usar crédito para pagar los gastos cotidianos, como alimentos, servicios públicos, etc.
- No poder pagar sus cuentas a tiempo
- Pagar únicamente la cantidad mínima requerida de las tarjetas de crédito
- Solicitar nuevas tarjetas de crédito después de haber alcanzado el máximo en las que ya tiene
- Tener que escoger las cuentas que va a pagar

Hable inmediatamente con un asesor de asuntos de vivienda si observa estas señales (vea la columna del margen derecho para encontrar un asesor legítimo). Tal vez pueda poner en orden sus finanzas antes que se lleve a cabo la ejecución.

Cómo identificar a un asesor de crédito legítimo

Haga su investigación; un asesor inescrupuloso puede hacerle más mal que bien.

Llame al 1-888-995-4673 (1-888-995-HOPE) para obtener ayuda. Si está investigando agencias por su cuenta, pregunte lo siguiente:

La mayoría de los servicios de asesoramiento en vivienda aprobados por HUD son gratuitos, por lo que si una agencia le cobra algo, **fíjese con mucho cuidado en el tipo de servicios que le están cobrando.**

¿Está acreditada por un organismo de acreditación reconocido?

¿Cuánto tiempo tiene operando?

¿Tiene estados financieros auditados?

¿Se encuentra en la comunidad? En otras palabras, ¿tiene sucursales abiertas al público?

¿Tiene las licencias requeridas para operar en el estado donde usted vive?

¿Han presentado quejas en su contra al Better Business Bureau en la comunidad donde está ubicada?

¿Le da un "Plan de Acción" escrito después de cada sesión de asesoramiento?

Los primeros pasos para prevenir la ejecución hipotecaria

Usted ya sabe que tener un plan alternativo es importante, pero ¿qué debe incluir? Los primeros pasos a tomar para crear un plan consisten en:

- **Ahorrar dinero**
Ahorre algún dinero cada mes para tener un fondo de emergencia en caso de que ocurra algo inesperado, como la pérdida de su empleo. Usted debe tener guardado dinero suficiente para varios meses de gastos de vivienda y para protegerle contra problemas financieros imprevistos.
- **Reducir gastos**
Piense en qué puede ahorrar dinero; por ejemplo, cancelando temporalmente el cable o su membresía en el gimnasio. Reduciéndose hasta las necesidades más básicas, usted podrá ahorrar una cantidad considerable de dinero. Y aunque no parezca suficiente ahorro como para hacer una gran diferencia, recuerde que todo ayuda.

Use nuestra [hoja de trabajo](#) para ayudarle a pensar en los cambios que puede hacer si enfrenta dificultades financieras.

Si ha puesto su plan alternativo en acción y todavía sigue teniendo problemas para pagar la hipoteca, debe:

- **Llamar a su prestador.**
Esto es lo más importante que puede hacer. Los prestadores quieren prestatarios, no propiedades. Ellos prefieren verle a usted quedarse con su casa. La mayoría trabajarán con usted mientras se recupera de la situación.
- **Ser franco con su prestador.**
Situaciones diferentes requieren soluciones diferentes. A su prestador le importará saber si sus problemas financieros son temporales; por ejemplo, si fueron motivados por una lesión que le impide trabajar por unos pocos meses, o si son más a largo plazo, como una rebaja de sueldo o un despido del empleo.
- **Saber cuánto debe.**
Tenga una idea clara de cuáles son sus deudas y déle prioridad a su hipoteca si tiene que tomar una decisión sobre ellas. Los cobradores de deudas pueden ser muy agresivos, pero si usted no puede pagar todas sus deudas, asegúrese de pagar su hipoteca para que su casa esté protegida contra la ejecución hipotecaria.
- **Hablar con un asesor de asuntos de vivienda.**
Una agencia sin fines de lucro especializada en el asesoramiento en cuestiones de vivienda tal vez pueda ayudarle a reestructurar sus cuentas de manera que le sea más fácil pagarlas. Además, puede ayudarle a crear un presupuesto que se ajuste a sus necesidades específicas.
- **Comunicarse con una organización sin fines de lucro que ofrece asesoría en asuntos de vivienda.**
Una organización sin fines de lucro especializada en asuntos de vivienda puede darle consejos muy valiosos. La línea directa de HOPE Nacional, 1-888-995-4673 (1-888-995-HOPE), está dedicada a ayudar, las 24 horas del día, a los propietarios de casas que están enfrentando una ejecución hipotecaria. Tienen disponibles asesores de habla hispana.

Haciendo la llamada ...

Cuando llame a su prestador, asegúrese de tener la información de su cuenta a mano y estar listo para darle un resumen de los problemas financieros que está teniendo. También debe tener ante usted los estados de ingresos más recientes y el presupuesto de su familia.

Prepárese para más de una conversación. Su prestador tal vez le pida llenar un paquete para "remediar un préstamo." Tal vez no califique para recibir ayuda sin este paquete, de modo que llénelo tan pronto como lo reciba.

Preguntas que debe hacer...

¿Cuánto tiempo está dispuesto a darle el prestador para completar el paquete para "remediar el préstamo"?

¿Cuáles son sus obligaciones con el "paquete para remediar el préstamo"?

¿Cuáles son los puntos específicos? Asegúrese de preguntar cuánto debe y cuándo vence.

¿Se va a posponer la venta de su casa por causa de la ejecución hipotecaria mientras su prestatario estudia la posibilidad de un "paquete para remediar el préstamo"?

Visite la [Centro de Recursos para la Prevención de Ejecución Hipotecaria](#) para consejos en cómo llamar a su prestador para que le den ayuda.

Lo que debe hacer y lo que no debe hacer ante la ejecución hipotecaria

Enfrentar una ejecución hipotecaria es algo muy estresante, pero hay algunas cosas que debe hacer, y otras que no debe hacer, para evitar que la situación empeore.

- **CONTESTE el teléfono y lea su correspondencia.**
Evitar a su prestador no hará desaparecer el problema. Más bien lo va a empeorar. Su prestador tal vez pueda ayudarle, de modo que asegúrese de contestar el teléfono y de leer cualquier correspondencia que éste le haya enviado.
- **EVALÚE realísticamente su situación.**
¿Son temporales sus problemas financieros? Si ha perdido el empleo temporalmente y va a estar bien una vez que encuentre un nuevo trabajo, llame a su prestador. Éste tal vez pueda ofrecerle una indulgencia de morosidad o un plan de pagos.
- **CONSIDERE sus opciones.**
Si no está en condiciones de quedarse con su casa, considere venderla antes de enfrentar una ejecución. Si ya dejó de hacer un pago hipotecario, llame a su prestador. Tal vez haya opciones de compra, como una liquidación incompleta o una asunción (ver columna al margen derecho) que le ayuden a evitar la ejecución hipotecaria.
- **ESTÉ al tanto de ciertas responsabilidades financieras**
Aunque su prestador venda su propiedad, usted podría seguir siendo responsable de la diferencia entre el precio de venta y la cantidad que debe. También es importante saber que usted podría ser responsable del pago de ciertos impuestos cuando un prestador ejecuta su propiedad. No obstante, el Servicio de Impuestos Internos (Internal Revenue Service, IRS, por sus siglas en inglés) ofrece ayuda tributaria en [ciertas ocasiones](#) (en Inglés).
- **NO se mude de su casa.**
Para poder calificar para recibir asistencia, a los propietarios suelen pedirles que sigan viviendo en sus casas. Asegúrese de hablar con su prestador antes de pensar en mudarse.
- **NO ignore el problema.**
Tal vez le sea posible quedarse con su casa, pero si espera a tomar medidas al respecto, le quedarán pocas opciones disponibles. Usted tiene ciertos derechos y puede tomar ciertos pasos que le ayudarán a quedarse con su casa; sin embargo, sólo tiene una cantidad limitada de tiempo para reclamar esos derechos o dar esos pasos.

Hable con un abogado u organización de ayuda legal, pues sus derechos varían de un estado a otro. La mayoría de los estados y las grandes ciudades tienen organizaciones de ayuda legal; para encontrar una cerca de usted, vaya a [Legal Services Corporation](#)

Entienda los términos

Si usted está trabajando con su prestador para no perder su casa, esta acción se conoce como **retención**, y tiene varias opciones:

Indulgencia de morosidad: Su prestador puede ofrecerle una reducción o suspensión temporal de sus pagos hipotecarios mientras pone en orden sus finanzas. La indulgencia de morosidad suele combinarse con la reinstalación o un plan de pago para liquidar o reducir los pagos hipotecarios que omitió.

Modificación del préstamo: Este es un acuerdo escrito entre usted y su compañía hipotecaria que cambia permanentemente una o más de las condiciones originales de su pagaré o letra a fin de hacer más asequibles los pagos.

Reinstalación (también llamado "Reanudación"): Su prestador puede aceptar dejarle pagar la cantidad total que tiene atrasada, en una fecha designada. Esto a veces se combina con la indulgencia de morosidad cuando usted puede demostrar que pronto tendrá fondos disponibles provenientes de una bonificación, reembolso de impuestos u otra fuente en una fecha futura específica. Tenga presente que tal vez tenga que pagar recargos por el pago atrasado y otros costos relacionados con el plan de reinstalación.

(en Inglés), que es una organización patrocinada por el gobierno para proporcionar asistencia legal civil de alta calidad a los estadounidenses de bajos ingresos.

- **NO se convenza a sí mismo de que puede pagar una casa si en realidad no puede hacerlo.**

La mayoría de los prestadores prestarán únicamente lo que el prestatario puede pagar, pero algunos menos escrupulosos dejarán que los prestatarios excedan sus límites. En algunos casos, una casa que antes estaba al alcance de sus medios, pueda dejar de estarlo debido a cambios en las circunstancias de su vida. Si su hipoteca verdaderamente está fuera de su alcance económico, considere vender la casa y comprar una menos cara o alquilar por un periodo de tiempo antes que la última opción que le quede sea la ejecución hipotecaria. Llame a su compañía hipotecaria; tal vez ésta pueda ayudarle a evitar la ejecución hipotecaria aceptando una asunción o una liquidación incompleta.

Cómo reconocer a los prestadores abusivos o predatorios

Lamentablemente, cuando se trata de una ejecución hipotecaria, no todos los prestadores o compañías de reparación de crédito tienen su mejor interés en mente. Cuídese de las trampas de los préstamos abusivos, como las siguientes:

- **Segundas hipotecas de alto riesgo.**

Estas pueden parecer como una buena opción, pero tenga cuidado. Podrían complicar más el problema.

- **“Aprobaciones de préstamos” no solicitadas.**

Los prestadores predatorios suelen enviar información a los propietarios de casa diciéndoles que ya están aprobados para un préstamo. Aunque un préstamo luzca muy atractivo, si está desesperado por evitar la ejecución, hable con su prestador, no con un extraño. Si el refinanciamiento es su mejor opción, su prestador se lo dirá.

- **Refinanciamiento para acceder al capital acumulado.**

Al quitarle a su casa el capital que haya en ella, en realidad puede endeudarse más, reduciendo así sus posibilidades de poder quedarse con la casa. Nuevamente, hable con su prestador o con un asesor de asuntos de vivienda serio antes de tomar cualquier decisión.

- **Despojo del capital acumulado en la propiedad.**

Un comprador puede ofrecerle liquidar su hipoteca o vender su propiedad si le traspasa el título y se muda de la casa. No lo haga. Su prestador tal vez pueda ayudarle, pero por lo general únicamente si sigue viviendo en la casa.

- **Asesoramiento falso.**

[El asesoramiento serio](#) está disponible de inmediato y con frecuencia es completamente gratis. Asegúrese de estar hablando con una agencia seria, pues de lo contrario el asesoramiento podría perjudicarlo en lugar de ayudarle.

- **No firme lo que no entienda.**

Algunos prestadores predatorios pueden ser agresivos al tratar de hacerle firmar los papeles para los trámites. Si no está seguro de algo, no firme. Llévase los papeles y vaya a consultar a un asesor de confianza. Si los papeles son legítimos, al prestador no le importará si usted quiere examinarlos.

Aunque el refinanciamiento no es necesariamente una buena opción cuando se enfrenta la ejecución hipotecaria, y algunas veces incluso podría ser una práctica predatoria, hay ciertas situaciones en las que podría ayudar. Hable con su prestador para ver si el refinanciamiento es una opción para usted.

Nuestra calculadora de [refinanciamiento](#) puede ser un instrumento valioso cuando hable de sus opciones con su prestador.

Cómo evitar fraudes

Los fraudes, especialmente los concentrados en préstamos hipotecarios, son cada vez más comunes. Es importante entender y reconocer los fraudes de manera que ni usted ni su casa corran peligro.

Los estafadores suelen concentrarse en propietarios de casas que están teniendo dificultades para cumplir con sus obligaciones hipotecarias o que están ansiosos de vender sus casas. Hay ayuda disponible cuando se tienen problemas financieros o se enfrenta una ejecución hipotecaria, pero primero asegúrese de que está tratando con una organización respetable. Los planes de los fraudes pueden parecer legítimos, pero su meta final consiste en despojarle de su casa, no ayudarle a conservarla.

Estas son algunas de las tácticas más comunes de los fraudes que usted debe conocer, y mantenerse alejado de ellas:

Rescate de la ejecución hipotecaria

Si usted se ha retrasado en hacer los pagos de su hipoteca, esta puede ser una solución atractiva – pero cuídese de ella. Un plan para rescatarlo de la ejecución hipotecaria con frecuencia comienza cuando un estafador le promete liquidar su hipoteca en mora, permitiéndole seguir viviendo en la casa como inquilino con la opción a comprarla nuevamente cuando mejore su situación financiera.

Pero lo que realmente sucede son una serie de pasos diseñados para cobrar el capital acumulado en la propiedad y desaparecer:

- Como parte del "rescate", el propietario tiene que traspasar la propiedad a un nuevo prestatario, que con frecuencia está "invirtiendo" en una propiedad de alquiler, pero que en realidad forma parte de la trampa.
- Con el producto de la venta se liquida el préstamo y el nuevo prestatario cobra todo el capital que había acumulado en la propiedad, y luego desaparece.
- El propietario ahora no es más que un simple inquilino en una casa que ya no es suya, ignorante de que el nuevo prestatario no está haciendo los pagos.
- Cuando el nuevo prestatario deja de pagar el préstamo, el dueño es desahuciado de la casa – éste perdió la casa y todo el capital que había acumulado en ella.

Los estafadores son muy habilidosos y con frecuencia varían el plan, dependiendo del propietario con quien están hablando, de modo que tenga mucho cuidado. Algunas señales de advertencia de que un estafador está tratando de hacerlo víctima de un plan de rescate de la ejecución son:

- Un extraño lo contacta para hacerle una oferta de "rescate" no solicitada por usted.
- Recibe una llamada, carta o panfleto no solicitados para "rescatarlo de la ejecución hipotecaria".
- Participa en un trato complicado que no entiende bien.
- Firma documentos con espacios en blanco o declaraciones falsas –

Video Sobre Fraude Hipotecario

Vea un útil video que Freddie Mac ha publicado en YouTube para ayudar a propietarios de casas que pasan por tiempos difíciles a evitar el fraude hipotecario.



Cómo reportar fraudes hipotecarios

Si sospecha que ha sido víctima de un fraude hipotecario o si se ha enterado de una posible trampa, puede denunciarlos llamando a la Línea Directa de Fraudes Hipotecarios en el 1-800-4FRAUD8 (1-800-437-2838). También puede ponerse en contacto con la oficina del procurador general de su estado buscándola en el sitio [Web Consumer Fraud Reporting](#) (en Inglés).

Una nota sobre los documentos de la hipoteca:

Algunas trampas requieren la falsificación de documentos. Pueden decirle que un espacio en blanco va a ser llenado más tarde – o que está bien "distorsionar" la verdad, y que eso se "hace todo el tiempo".

no importa lo que le digan, esto nunca está bien.

La mejor solución cuando usted enfrenta dificultades financieras que puedan poner en peligro su casa, es siempre hablar con su prestador o con un [asesor de confianza](#).

"Volteo" ilegal

El "volteo" es una práctica legítima en la que un inversionista compra una propiedad que necesita reparaciones o mejoras, hace los cambios necesarios a la propiedad en un periodo de tiempo muy breve y la vende por una utilidad.

Todos hemos visto los programas de TV sobre "volteo" de propiedades y son interesantes de ver. Pero hay estafadores que usan esta práctica para hacer dinero ilícitamente.

Con frecuencia, los estafadores le ofrecen al prestatario mucho más dinero del que está pidiendo por la casa, con la estipulación de que el "excedente" se lo devolverán el día del cierre.

El día del cierre, el valor inflado de la casa es atribuido a las mejoras hechas a la misma, pero que en realidad nunca se hicieron. El estafador se embolsa el dinero sobrante y luego no paga el préstamo.

Como propietario de casa, especialmente uno cuya casa ha estado en el mercado mucho tiempo, esto puede parecerle un trato atractivo, pero recuerde que el falsificar documentos es un fraude.

Eso no es cierto – es un fraude y es en contra de la ley.

No solo usted podría encontrarse en una mala posición al cometer fraude, sino que si sus documentos falsifican su ingreso, usted podría arriesgarse a perder la casa si la compra por más dinero del que en realidad puede pagar.

Estas son algunas sugerencias para asegurarse de que todos sus documentos estén en orden:

Nunca mienta en los documentos

Si su prestador le insta a falsificar cualquier documento, busque otro prestador

Vea bien todos los espacios de los documentos para estar seguro que toda la información está correcta

Preste atención especial a los ingresos y bienes declarados, así como a la deuda declarada

Nunca firme nada que tenga espacios en blanco

Si tiene preguntas, no firme nada hasta que no se las hayan contestado todas a su satisfacción.

Pídale a un amigo de confianza o a un familiar que revise los documentos con usted

Si está preocupado, hable con un asesor en asuntos de hipotecas o vivienda

Dónde conseguir ayuda

Si tiene dificultades para pagar su hipoteca a tiempo, con frecuencia su mejor aliado es el prestador. ¡No espere! Llámelo tan pronto sepa que está teniendo problemas. La Línea de Ayuda de HOPE Nacional está abierta las 24 horas del día y ofrece asistencia gratuita. **Llámeles al 1-888-995-4673 (1-888-995-HOPE).**

Otras agencias que se dedican a los asuntos de vivienda que pueden ayudarle a preparar un presupuesto y darle asesoramiento sobre deudas con carácter confidencial son:

- [Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos \(HUD\)](#) al 1-800-569-4287
- [Fundación Nacional de Asesoramiento de Crédito](#) (en Inglés)
- [NeighborWorks® America](#) (en Inglés)
- [National Council of La Raza](#) (en Inglés)
- [Asian Real Estate Association of America \(AREAA\)](#) (en Inglés)
- [Association of Community Organizations for Reform Now \(ACORN\)](#)