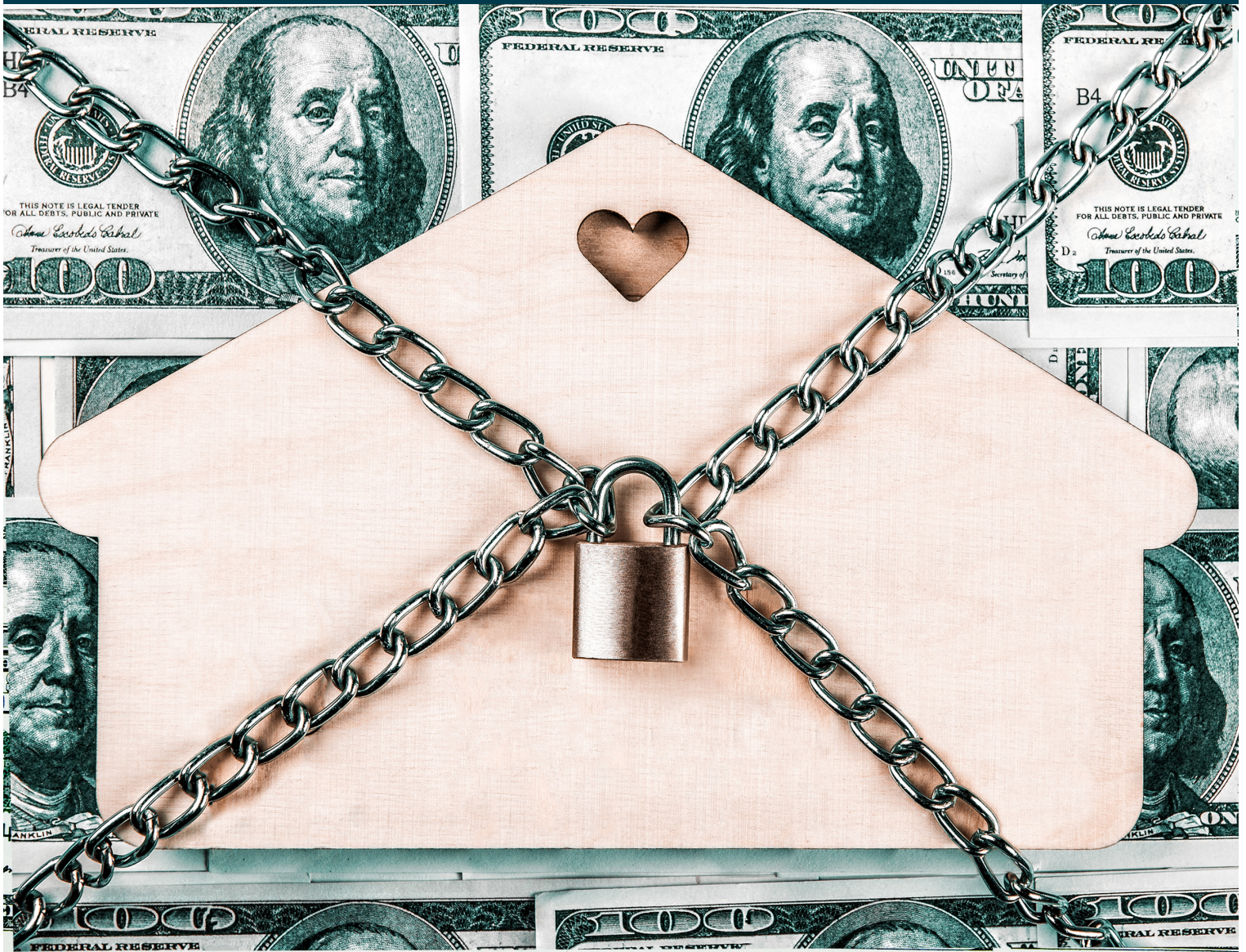


¿Enfrentando los riesgos de una ejecución hipotecaria?

Respuestas a las preguntas más frecuentes sobre prevención de una ejecución hipotecaria



¿Enfrentando los riesgos de una ejecución hipotecaria?

Respuestas a las preguntas más frecuentes sobre prevención de una ejecución hipotecaria

La alta tasa de ejecuciones hipotecarias es una preocupación importante para la Reserva Federal. Estamos colaborando con otras entidades reguladoras, grupos comunitarios, organizaciones donde se discuten políticas, entidades financieras y funcionarios públicos para encontrar la forma de limitar el número de ejecuciones hipotecarias y minimizar las consecuencias negativas en nuestra comunidad y en nuestra economía. Este folleto está diseñado para ayudar a los propietarios preocupados con la posibilidad de una ejecución hipotecaria, a tomar decisiones informadas a fin de proteger sus viviendas. El programa de desarrollo económico y comunitario del Banco de la Reserva Federal de Atlanta apoya las adecuadas protecciones al consumidor y las prácticas de préstamos responsables dentro de su compromiso con el objetivo de que las personas con solvencia crediticia sean propietarias de sus viviendas.

Si ya no puedo pagar mi hipoteca, ¿qué opciones tengo?

Si usted ya no puede cumplir con el pago de su hipoteca actual, en este folleto encontrará a su disposición una serie de alternativas para solucionar su problema. Al evaluar sus opciones, es importante determinar si su situación financiera, a corto y a largo plazo, le permitirá seguir realizando los pagos de su hipoteca.

En caso no pueda cumplir con los pagos de su hipoteca, un buen recurso es recurrir a un asesor de vivienda quien podría revisar su situación financiera, considerar diversas opciones de solución, entrar en contacto con su acreedor financiero junto con usted o en su representación, y brindarle información sobre recursos locales para solicitar ayuda financiera, legal o de otro tipo. La información sobre los asesores de vivienda aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) aparece en la parte posterior de este folleto.

¿Cómo puedo saber si mi situación financiera me permitirá conservar mi vivienda?

Al evaluar su situación financiera, usted debe considerar sus ingresos actuales y a futuro, sus deudas pendientes (incluyendo los pagos de su hipoteca) y otros asuntos que podrían afectar su capacidad de pago de la hipoteca. Aquí le mostramos algunas pautas generales que le ayudarán a determinar si podría conservar su vivienda:

- ¿Qué tan dispuesto y decidido está en conservar su vivienda?
- ¿Cuál es la proporción entre su deuda mensual por vivienda y sus ingresos mensuales?
- ¿Cuál es la proporción entre el total de su deuda mensual y sus ingresos mensuales?

Responder estas preguntas le ayudarán a decidir qué alternativa es la más viable para usted de acuerdo con su situación financiera.

Es importante llegar a una solución que usted pueda cumplir durante la vigencia del préstamo, y no solo por un corto período de tiempo.

Si usted no puede cumplir con los pagos de su hipoteca por el momento, aquí tiene algunas alternativas que debe considerar:

- **Indulgencia:** Dentro de un acuerdo de indulgencia hipotecaria, la entidad crediticia puede permitirle pagar montos menores o suspender los pagos de su hipoteca por un corto periodo de tiempo y encontrar alguna alternativa para poner la deuda al día. Dicho acuerdo a menudo se asocia con la reanudación. A través de ella, usted reprogramará los pagos de su hipoteca cuando tenga proyectado contar con los fondos suficientes para ponerse al día. Estos fondos podrían provenir de una bonificación de contratación, o un cambio de empleo, o la venta de alguna inversión o de otro activo como, por ejemplo, un contrato de seguro o una devolución de impuestos.
- **Reanudación:** La entidad crediticia puede reanudar la hipoteca si usted ya puede pagar lo adeudado en su totalidad para una determinada fecha. A partir de ese momento, también tendrá que reanudar los pagos del préstamo de acuerdo con el cronograma de pago de la hipoteca. Esta alternativa tendría lugar al final del período de indulgencia.
- **Reclamación parcial:** Esta alternativa está disponible para las personas que tienen una hipoteca en la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés). A través de esta opción, su entidad crediticia puede ayudarlo a obtener un pago por única vez del fondo de seguros del FHA para poner al día sus pagos hipotecarios. Usted puede calificar para recibir este pago si tiene la posibilidad de reanudar los pagos de la hipoteca en su totalidad. Si acepta este pago, su entidad crediticia ejecutará una hipoteca subordinada para pagar al HUD con un interés del 0% que no tendrá vencimiento sino hasta que pague su primera hipoteca o venda su vivienda.
- **Reprogramación de pagos:** Se negocia entre usted y la entidad crediticia en base a sus posibilidades de reanudar el cumplimiento de sus pagos mensuales regulares, además de una parte del monto atrasado cada mes hasta ponerse al día. Se establecerá el monto y el plazo de reprogramación en un acuerdo independiente.
- **Modificación del préstamo:** La entidad crediticia puede modificar los términos del préstamo original para hacer que sus pagos mensuales sean más asequibles. Se puede cambiar el préstamo de manera permanente si se le agrega al saldo pendiente la cuota que se dejó de pagar, si se ajusta la tasa de interés, si se convierte la tasa variable por una tasa fija hipotecaria, o si se extiende el período de pago de la hipoteca.

Cada una de estas opciones puede incluir recargos, por lo que debe asegurarse de consultar sobre los cargos adicionales asociados con un nuevo préstamo o un acuerdo revisado cuando negocie las alternativas que se le ofrecen.

Si usted considera que a la larga no estará en condiciones de continuar pagando su hipoteca, tal vez pueda considerar alguna de las siguientes alternativas:

- **Venta al descubierto:** Vender su vivienda es una opción para evitar la ejecución hipotecaria. Si usted no puede vender su propiedad por el valor total del préstamo, la entidad crediticia puede aceptar recibir como pago una cantidad menor a la deuda a fin de evitar todo el proceso de una ejecución hipotecaria. En ese caso, la entidad crediticia y el administrador del préstamo estarían de acuerdo en aceptar el dinero de la venta para cumplir con el pago de la deuda hipotecaria, aunque monto de la venta sea menor que el valor de la hipoteca. El saldo de la deuda puede ser o no condonado.

- **Acuerdo de escritura en lugar de ejecución hipotecaria:** En este caso, usted le transfiere voluntariamente su título de propiedad a la entidad crediticia. Generalmente, esta opción es el último recurso después de haber analizado todas las alternativas posibles para evitar la ejecución hipotecaria.
- **Ejecución hipotecaria:** Si usted no puede llegar a ningún otro acuerdo para cumplir con el pago de su hipoteca, la última alternativa es la ejecución hipotecaria. Cuando usted no cumple con los pagos de la hipoteca, el banco que otorgó el préstamo hipotecario puede ejecutar la hipoteca de la propiedad. Mediante la ejecución hipotecaria, el banco pasa a tener la propiedad legal de la vivienda hipotecada.

Razones adicionales para considerar las alternativas de la ejecución hipotecaria:

Además de su situación financiera, existen varios factores que pueden determinar qué alternativas tiene.

- Los inversionistas que compran préstamos pueden imponer ciertos requisitos que afectan las alternativas de solución que usted puede buscar.
- Si usted tiene un seguro hipotecario en su préstamo, la compañía de seguros también puede tener lineamientos que modificarán sus opciones.
- Si usted ha asumido una segunda hipoteca de su vivienda, tendrá que analizar con ambas entidades crediticias el impacto de esta segunda hipoteca. Generalmente, una segunda hipoteca limita las alternativas de solución ante una ejecución hipotecaria.
- Debe considerar los costos y las implicaciones crediticias de las alternativas disponibles para usted.

Algunas preguntas más frecuentes:

La tasa de interés de mi préstamo está a punto de ser reajustada. ¿Cómo eso afectará mi préstamo?

Es importante entender los términos de la tasa de interés variable (ARM, por sus siglas en inglés) de su hipoteca. Esta tasa fluctúa según el índice descrito en los documentos del cierre de la operación. La entidad crediticia utiliza el valor del índice como línea de base, añade un margen y recalcula su nueva tasa y pagos. El nuevo cálculo de su tasa ocurrirá en fechas predeterminadas en su contrato. Usted debería saber cuándo está programado el reajuste de su tasa de interés del préstamo y deberá tener conocimiento del margen que la entidad crediticia añadirá al índice, así como también debe conocer cuál es la tasa máxima admisible en el contrato del préstamo (el tope). Si usted llega a la conclusión de que no podrá realizar el valor del nuevo pago de la hipoteca, considere una de las opciones de solución descritas en este folleto.

He recibido una carta de mi entidad crediticia la cual indica que mi vivienda será embargada. ¿Qué puedo hacer?

Lo más importante es NO PASAR POR ALTO cualquier carta de su entidad crediticia. Revise la carta para ver si la entidad le ofrece algún plan alternativo. Inmediatamente, debe contactar a su entidad de crédito para analizar las alternativas disponibles para su préstamo en particular. Si su entidad crediticia le ofrece un plan de pago que usted no puede solventar, póngase en contacto con una agencia local de asesoramiento aprobada por el HUD para que lo guíe. El número gratuito del HUD es 800- 569-4287 y puede ser que esté incluido en la parte inferior de la carta de la entidad crediticia, o visite el sitio web www.hud.gov para obtener una lista de las agencias de asesoramiento de vivienda localizada cerca del lugar donde reside.

¿Enfrentando los riesgos de una ejecución hipotecaria?

Respuestas a las preguntas más frecuentes sobre prevención de una ejecución hipotecaria

También puede considerar la posibilidad de buscar asesoramiento jurídico para asegurarse de que no ha sido víctima de prácticas de préstamos fraudulentas. Un asesor local de vivienda puede recomendarle a un abogado para que revise su préstamo. Algunas personas califican para recibir asistencia legal gratuita. Visite el sitio web www.lawhelp.org para encontrar programas en su comunidad.

En algunos casos, usted puede recibir la carta de una tercera persona que afirma representar a su entidad crediticia. Si eso sucede, inmediatamente póngase en contacto con su entidad crediticia para verificar si dicha persona está relacionada con la entidad. Si es verdad, entonces lea cuidadosamente las opciones que le ofrece y decida si se siente a gusto con el ofrecimiento. Si no, comuníquese con una agencia de asesoramiento aprobada por el HUD para que lo ayude. Contrario a la creencia popular, las entidades crediticias están dispuestas a negociar con usted y prefieren no llegar a una ejecución de la hipoteca de su casa.

¿Qué documentos necesito tener antes de contactar a mi entidad crediticia o a una agencia de asesoría de vivienda? Es una **buena idea ponerse en contacto inmediatamente con su entidad crediticia o con una agencia de asesoría de vivienda.**

Ellos probablemente necesitarán algunos documentos para poder ayudarlo. Trate de reunir los siguientes documentos antes de contactarlos, pero si no puede reunirlos todos, o no está seguro cuáles necesitaría en su caso, no dude en contactarlos de todos modos.

- los recibos de pago del mes anterior
- su formulario W-2 del año anterior y sus declaraciones de impuestos
- constancia de cualquier ingreso adicional como la manutención de menores o la pensión alimenticia
- un estado de cuenta bancario actual
- una lista de sus deudas y obligaciones pendientes
- una lista de sus bienes
- una carta explicando detalladamente su dificultad financiera y por qué no puede cumplir con el pago de la hipoteca.

¿Es necesario que siga viviendo en mi casa para obtener algún tipo de ayuda?

Sí, es muy importante que siga viviendo en su casa por el momento. Si deja de residir en su propiedad, es posible que no califique para muchos programas de ayuda.

Estoy enfrentando una ejecución hipotecaria y una compañía que me ofrece salvar mi casa me ha contactado. ¿Cómo puedo estar seguro de que no es una estafa?

Tenga cuidado con las organizaciones o personas que le aseguran detener el proceso de ejecución hipotecaria. No efectúe pagos a nadie más que a su compañía hipotecaria, incluso si prometen salvar su casa. Las agencias de asesoramiento aprobadas por el HUD ofrecen servicios gratuitos de prevención de ejecuciones hipotecarias y mitigación de pérdidas. Nunca firme documentos que transfieran el título de su vivienda o cualquier otro documento que no entienda completamente. Para obtener más información sobre las estafas de rescate para deudores hipotecarios, visite el sitio web www.ftc.gov.

¿Enfrentando los riesgos de una ejecución hipotecaria?

Respuestas a las preguntas más frecuentes sobre prevención de una ejecución hipotecaria

Alguien me ha ofrecido dinero para entregar las llaves de mi casa. ¿Hay un programa llamado “Dinero por llaves”?

El HUD tiene un programa llamado “Dinero por llaves” para personas con un préstamo del HUD (FHA o VA). Visite el sitio web www.hud.gov para más detalles. Algunas entidades crediticias también se han asociado con contratistas externos para ofrecer este programa de “Dinero por llaves.” Asegúrese de entrar en contacto con su entidad crediticia para verificar si la organización que le ofrece el programa “Dinero por llaves” está asociada a la entidad. No entregue sus llaves sin averiguar bien quién está haciéndole la oferta. En cualquier caso, considere cuidadosamente sus opciones antes de entregar sus llaves; si se retira de su vivienda, no podrá recibir asistencia de los fondos de ayuda para emergencias que podrían ayudarlo.

Si me declaro en bancarrota, ¿evitaría la ejecución hipotecaria?

Declararse en quiebra o bancarrota retrasa automáticamente una ejecución hipotecaria; sin embargo, no es una solución garantizada para evitarla. En algunos casos, el titular de la hipoteca puede proceder con la ejecución hipotecaria si usted no tiene el patrimonio de la propiedad. Cómo el proceso afecta la ejecución hipotecaria es un tema complicado que depende del tipo de declaración de quiebra que usted presente (Capítulo 13 o Capítulo 7) y de su patrimonio inmobiliario. También es importante saber que declararse en quiebra puede limitar sus opciones para modificar su préstamo, ya que las entidades crediticias y los administradores financieros no están autorizados a entrar en contacto con usted una vez que haya solicitado declararse en quiebra. Usted debe consultar a un abogado reconocido y que esté familiarizado tanto con la Ley de ejecución hipotecaria como con la Ley de quiebras para que lo oriente en estas áreas. Si se declara en bancarrota, asegúrese de que su entidad crediticia le envíe periódicamente su estado de cuenta actualizado sobre la situación de su préstamo.

Si mi entidad crediticia opta por “reducir” una parte de mi hipoteca, ¿tendré que pagar impuestos?

Normalmente, si una entidad crediticia opta por reducir o condonar una parte de su deuda hipotecaria, esto se considera como un ingreso imponible. Sin embargo, bajo la Ley del perdón y alivio de la deuda hipotecaria, los contribuyentes generalmente pueden descontar la deuda condonada por su vivienda principal si es que el saldo de su préstamo es inferior a 2 millones de dólares. En el caso de los contribuyentes casados que se presentan por separado, el monto del descuento es de 1 millón de dólares. Este descuento, que se aplica a las deudas condonadas entre 2007 y 2019, no se aplica a una segunda vivienda, a propiedades de inversión, ni a ningún otro tipo de deuda de consumo. Sin embargo, pueden calificar para este alivio: una reducción de la deuda a través de una reestructuración de la hipoteca, una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria, una venta al descubierto, o también, una ejecución hipotecaria. La deuda debe haber sido contraída para comprar, construir o mejorar sustancialmente la residencia principal del contribuyente y debe estar garantizada por esa residencia. La deuda utilizada para refinanciar la deuda calificada también es elegible para el descuento, pero solo hasta el monto del principal de la hipoteca original antes de la refinanciación.

Si usted califica para este descuento, su entidad crediticia debe enviarle un Formulario 1099-C, Cancelación de Deuda, antes del 31 de enero del año en que la deuda fue condonada. Puede encontrar más información en el sitio web www.irs.gov.

¿Cómo afectará a mi historial crediticio una venta al descubierto frente a una ejecución hipotecaria?

Su entidad crediticia puede permitirle que venda su vivienda antes de la ejecución hipotecaria, acordando perdonar cualquier déficit entre el precio de venta y el saldo de la hipoteca. Este enfoque evita que aparezca en su historia de crédito el registro de una ejecución hipotecaria tan perjudicial y con un impacto negativo. Sin embargo, su historia de crédito caerá si usted es moroso en los pagos de su hipoteca antes de la venta.

¿Cuánto tiempo permanecerá en mi historia de crédito una ejecución hipotecaria o un acuerdo de escritura en lugar de ejecución hipotecaria?

Aunque resulte peor tener una ejecución hipotecaria en su historia de crédito, tanto la ejecución hipotecaria como el acuerdo de escritura en lugar de ejecución hipotecaria perjudican su historia de crédito y permanecen en su informe durante siete años. Probablemente, le será difícil obtener crédito, por lo menos, durante unos años después de la ejecución hipotecaria o el acuerdo de escritura en lugar de ejecución hipotecaria. Usted puede enviar una declaración jurada a las tres principales agencias de informes de crédito explicando las circunstancias en las que se presentó la ejecución hipotecaria o el acuerdo de escritura en lugar de ejecución hipotecaria. Dicho documento permanecerá en su archivo de crédito mientras el reporte negativo permanezca en el informe.

Soy inquilino y mi arrendador está en ejecución hipotecaria. ¿Cuáles son mis derechos?

Las leyes de ejecución de hipotecas difieren de un estado a otro; sin embargo, el contrato de arrendamiento entre el inquilino y el propietario original o el arrendador, en la mayoría de los casos, se da por terminado debido a la venta del inmueble por ejecución hipotecaria. En la mayoría de los estados, la regla es que, si la hipoteca se registró antes de que se firme el contrato de arrendamiento, una ejecución hipotecaria anulará el contrato. Asegúrese de consultar las leyes del estado donde reside.

Cuando una hipoteca entra en mora, el propietario todavía tiene derecho a cobrar el alquiler y continúa a cargo de la propiedad hasta que se venda en fideicomiso. Si usted deja de pagar el alquiler, el propietario puede desalojarlo. Una vez que el arrendador pierde el título de la propiedad, los inquilinos ya no deben pagar el alquiler al antiguo propietario. Es importante buscar asesoramiento legal sobre cómo proteger sus derechos antes de retener el alquiler.

Programas de asistencia en caso de ejecución hipotecaria

Varios programas nacionales pueden ayudar si está en riesgo de perder su vivienda. Trabajar con una organización calificada y consultar con un asesor pueden ser una ayuda para guiarlo a través del proceso de lidiar con un préstamo hipotecario problemático. Si usted está frente al riesgo de una ejecución hipotecaria, estos programas pueden ayudarlo a tomar una decisión acertada.

- **Atención telefónica de HOPE:** Los servicios de asesoramiento están disponibles en todo el país para los propietarios, solo tiene que contactar vía telefónica al: 888-995-HOPE. También hay asesoramiento en línea a través del sitio web www.995hope.org.
- **HOPE NOW Alliance:** HOPE NOW es una alianza entre asesores, entidades crediticias, inversionistas y otros participantes del mercado hipotecario a fin de maximizar el alcance a los propietarios de viviendas en riesgo y ayudarlos a conservar sus hogares. Puede obtener más información en el sitio web www.hopenow.com.

¿Enfrentando los riesgos de una ejecución hipotecaria?

Respuestas a las preguntas más frecuentes sobre prevención de una ejecución hipotecaria

Además, existen programas de prevención de ejecución hipotecaria en diversas comunidades a nivel nacional. Un buen punto de partida para obtener más información acerca de estos programas en su área de residencia es un asesor de vivienda certificado por el HUD. Para obtener una lista de asesores certificados por el HUD, llame al 800-569-4287 o busque en línea en el sitio web www.hud.gov.

Recursos adicionales

Si desea obtener una lista detallada de otros recursos para evitar una ejecución hipotecaria, acceda a www.federalreserve.gov/pubs/foreclosure/default.htm.

Visite la página web: Foreclosure Prevention: Help for Georgia Homeowners (Evite una ejecución hipotecaria: Ayuda para los propietarios de inmuebles en Georgia), <http://consumer.georgia.gov/consumer-topics/foreclosure-prevention-help>

El material que este folleto contiene se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye asesoramiento jurídico. Toda persona que busque asesoramiento jurídico específico debe ponerse en contacto con un abogado con licencia en el estado correspondiente y no debe basarse únicamente en la información proporcionada en este folleto.