



Sus responsabilidades como dueños de casa

Ejecución hipotecaria por orden judicial

Sus responsabilidades como dueño de casa: Ejecución hipotecaria por orden judicial

Ivan Hernandez

Cuando obtiene una hipoteca para comprar una casa, la casa se convierte en la garantía del préstamo hasta que usted salde la hipoteca. Entonces es cuando la casa será totalmente su propiedad (los préstamos hipotecarios se pagan en mensualidades durante un plazo de hasta 40 años, pero generalmente se pagan a 30 años). Cada pago se abona al interés primero, y luego al principal. El principal es el monto del préstamo; por ejemplo, si obtiene un préstamo por \$130,000 a una tasa de interés del 7 por ciento, el monto del principal será \$130,000. Si deja de hacer los pagos del préstamo, el prestamista tiene el derecho legal de tomar posesión de la propiedad y volverla a vender por la cantidad que indique el pagaré hipotecario. Este proceso se conoce como ejecución hipotecaria por orden judicial.

Algunas circunstancias como enfermedad, pérdida del empleo o pérdida del cónyuge pueden afectar la capacidad de las familias de hacer sus pagos mensuales de la hipoteca. Otras eventualidades como mala administración del dinero o firmar préstamos hipotecarios con términos abusivos o gravámenes en contra de la propiedad pueden causar problemas. No importa cual sea la situación, el consumidor necesita saber que tiene opciones a su alcance.

La peor parte de tener que enfrentar la posibilidad de una ejecución hipotecaria es el estrés emocional que sienten usted y su familia. Algunos creen que el problema se desvanecerá si le hacen caso omiso por suficiente tiempo. Pero la realidad es que la ejecución hipotecaria es una situación muy real.

La mejor solución es evitar esta situación desde un comienzo. El buen manejo del dinero, actuar rápidamente a las primeras señales de dificultades económicas y trabajar inmediatamente con su prestamista son algunas de las mejores herramientas que puede usar para evitar esta situación. Si está viviendo una situación económica difícil, haga lo que sea necesario, dentro de lo que es razonable, para proteger su crédito. Si se ve forzado a vender su casa antes de no poder pagar las mensualidades de su hipoteca y tener una morosidad extrema, piénselo muy bien. Si protege su crédito, podrá comprar otra casa y, lo que es más importante, podrá conseguir que le otorguen préstamos y ser elegible para préstamos con una tasa de interés razonable.

A dónde acudir por ayuda

Muchos prestamistas consideran que un prestatario está muy atrasado con sus pagos si no ha hecho dos pagos de su hipoteca. El prestamista puede llamar al prestatario para preguntar por qué no hizo el pago. Si trascurren noventa días sin que se haga el pago, el proceso de la ejecución hipotecaria dará inicio. No todos los prestamistas usan este mismo proceso. Algunos pueden iniciar la ejecución hipotecaria después de que no se haga el primer pago. Comuníquese con su prestamista tan pronto sepa que no podrá hacer un pago para saber qué opciones tiene a su disposición y cuáles serán las consecuencias por incumplir con el pago.

Muchas veces los propietarios no reaccionan inmediatamente y, antes de que se den cuenta,

Sus responsabilidades como dueño de casa: Ejecución hipotecaria por orden judicial

tienen que enfrentar la ejecución hipotecaria. Para evitar esta situación, consulte a un profesional o acuda a su prestamista hipotecario para que le aconseje. Una opción es encontrar una organización de vivienda no lucrativa. Las organizaciones de vivienda son reconocidas por ayudar a compradores de casa por primera vez a alcanzar su sueño de tener cada propia, pero lo que muchos propietarios no saben es que estas agencias también ofrecen asesoría individual después de que ya han comprado la casa. Para encontrar un consejero o asesor de vivienda certificado, llame a HUD al (800) 569-4287 o TDD (80) 877-8339 o visite el sitio web, <http://www.hud.gov/buying/index.cfm> y haga clic en el icono "Find a housing counselor near you."

Colabore con su prestamista para evitar la ejecución hipotecaria

Los propietarios deben comunicarse con el prestamista tan pronto como se presenten problemas para establecer un diálogo de buena fe con el prestamista. Si el prestamista trata de comunicarse con el dueño y éste rehúsa responder, el prestamista estará menos dispuesto a ayudar al propietario cuando llegue el momento de hacer algo. Es importante entender que las compañías hipotecarias no están en el negocio de comprar y vender casas. Una ejecución hipotecaria en una casa puede costarle al prestamista tiempo y dinero. Las compañías hipotecarias prefieren trabajar con usted y ayudarle a que se ponga al día con su préstamo hipotecario.

Los propietarios pueden comunicarse con su prestamista enviándole una carta, por correo electrónico o llamándole a su oficina. No importa que método use, el propietario debe asegurarse de contactar el departamento adecuado. De no hacerlo, podría limitar las opciones que el propietario puede aprovechar. Otros retrasos tienen que ver con no hacer un seguimiento con el prestamista o no enviar los documentos requeridos, como acordaron.

Los propietarios también deben tener la siguiente información a la mano cuando llamen al prestamista:

- Número de la cuenta
- Información específica respecto a su situación financiera actual
- Causas de los problemas económicos
- Ingreso mensual
- Gastos actuales
- Por cuánto tiempo cree que durarán los problemas de dinero

Los propietarios deben también anotar todo lo conversen con el prestamista, inclusive:

- Fecha
- Hora
- Con quién hablaron
- Qué acordaron

Si llegan a un acuerdo, pida que se lo envíen por escrito para tener un registro.

Posibles alternativas

Tolerancia especial. El prestamista puede hacer arreglos para un plan de pagos basado en su situación económica y puede otorgarle una reducción temporal o la suspensión de sus pagos. Usted puede ser elegible para este arreglo si ha visto una pérdida en sus ingresos o un aumento en sus gastos. Debe proporcionarle información a su prestamista para demostrar que puede cumplir con los requisitos del nuevo plan de pagos.

Modificación de la hipoteca. Usted quizás pueda refinanciar su deuda y/o extender el plazo de su préstamo hipotecario. Esto puede ayudarle a ponerse al día al reducir sus pagos mensuales a

una suma más llevadera. Podría ser elegible si se ha recuperado de una situación económica difícil

Sus responsabilidades como dueño de casa: Ejecución hipotecaria por orden judicial

y puede pagar la cantidad de los nuevos pagos.

Reclamo parcial. Su prestamista quizás pueda trabajar con usted para obtener un pago único del fondo de seguros del FHA para poner su hipoteca al día.

Usted reúne los requisitos si:

1. Su préstamo ha estado moroso por lo menos por 4 meses, pero no más de 12.
2. Usted puede comenzar a hacer los pagos completos de la hipoteca.

Cuando su prestamista presenta un reclamo parcial, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) le pagará a su prestamista la suma necesaria para poner su hipoteca al día. Usted debe firmar un pagaré por esa cantidad, y se establecerá un gravamen en su propiedad, hasta que usted pague el saldo total del pagaré.

El pagaré no tiene intereses y se vence cuando usted pague el saldo de la primera hipoteca o cuando venda su propiedad.

Venta previa a la ejecución hipotecaria. Esto le permitirá evitar la ejecución hipotecaria al vender su propiedad por una cantidad menor a la necesaria para saldar su préstamo hipotecario.

Nota: Con esta opción, usted todavía es responsable de la diferencia, si es que la hay, entre el precio de venta y la suma que debe de la propiedad.

Usted puede ser elegible si:

1. El préstamo tiene dos meses de morosidad;
2. Usted puede vender su casa en un plazo de tres a cinco meses; y
3. Un nuevo avalúo (que su prestamista obtendrá) muestra que el valor de su casa satisface los requisitos del programa HUD.

Escritura fiduciaria. Como un último recurso, usted puede devolver, de manera voluntaria, su

propiedad al prestamista. Esto no evitará que usted pierda su propiedad, pero no afectará tanto su puntaje crediticio como una ejecución hipotecaria.

Usted puede ser elegible si:

1. No ha cumplido con la hipoteca y no es elegible para ninguna de las otras opciones;
2. Sus intentos de vender la casa antes de la ejecución hipotecaria fueron en vano; y
3. No tiene otra hipoteca FHA que no haya cumplido.

Consecuencias de la ejecución hipotecaria

La ejecución hipotecaria por orden judicial es lo peor que puede ocurrirle a un propietario. Si el dueño pasa por una ejecución hipotecaria, su crédito se verá seriamente afectado y sus opciones para financiar otra casa serán muy limitadas. Si el propietario tiene una oportunidad de financiar otra casa, lo más seguro es que la tasa de interés sea muy alta. En algunos casos, una ejecución hipotecaria abre el camino a que el propietario esté expuesto a términos abusivos de préstamos. La imposibilidad de financiar otra casa no es la única consecuencia de la ejecución hipotecaria. También se verá afectado el poder reunir los requisitos para obtener otro tipo de préstamo que requiera que los prestamistas vean su informe de crédito. Estos pueden incluir: préstamos personales, financiamiento del auto, teléfonos celulares y normas y tarifas con algunas compañías de seguros. Con tiempo y paciencia, se puede reponer de una ejecución hipotecaria. Para más información acerca del crédito, consulte el módulo "Administre bien su dinero".

Sus responsabilidades como dueño de casa: Ejecución hipotecaria por orden judicial

Esta publicación es parte de la serie Sus responsabilidades como dueños de casa que incluye:

Empezando a conocer su nuevo hogar

El mantenimiento, reparaciones y mejoras del hogar
Diseño universal para vivir independientemente
Cuándo contratar a un profesional

Cuestiones financieras para dueños de casa responsables

El capital en su propiedad
Llévele la delantera a su préstamo
Préstamos depredadores

Cómo hacer frente a dificultades financiera

Ejecución hipotecaria por orden judicial

Responsabilidades legales

Patrocinado por la ciudad de Las Cruces y la Universidad Estatal de Nuevo México. Financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. La Universidad Estatal de Nuevo México (NMSU) acata las pautas de acción afirmativa y de oportunidad equitativa en el empleo y en la educación. Este proyecto es una colaboración entre NMSU y el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos. © 2005, el Consejo de Regentes de la Universidad Estatal de Nuevo México.



Sus responsabilidades como dueño de casa: Ejecución hipotecaria por orden judicial