

# Cómo evitar una ejecución hipotecaria y proteger el capital en la propiedad

En la actualidad, muchos propietarios se encuentran en una situación que jamás hubieran imaginado: al borde de una ejecución hipotecaria. De hecho, las ejecuciones hipotecarias sobre préstamos se han incrementado más del 50% desde el año 2000. Si se encuentra en peligro de perder su vivienda, considere los siguientes pasos a seguir y comuníquese con su organización local de NeighborWorks® u otra organización de vivienda certificada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD), y obtenga ayuda para luchar contra una ejecución hipotecaria.

## ¿Qué debo hacer si me atraso con un pago de la hipoteca?

**Pida ayuda.** Más de la mitad de los propietarios que enfrentan una ejecución hipotecaria no piden ayuda cuando se atrasan con los pagos de su hipoteca.

**Llame al 1-888-995-HOPE.** HOPE para propietarios es una línea directa gratuita que ofrece prevención y asesoramiento gratuito de agencias de asesoramiento sin fines de lucro certificadas por el HUD, dedicadas a ayudar a propietarios a evitar ejecuciones hipotecarias. La línea directa está abierta las 24 horas del día y se encuentra disponible en 20 idiomas diferentes.

**Comuníquese con una organización de vivienda sin fines de lucro de buena reputación certificada por el HUD o con una agencia de asesoramiento de créditos.** Estas organizaciones ofrecen una variedad de servicios, como asesoramiento financiero personalizado. Más de 100 organizaciones locales de NeighborWorks® están certificadas por el HUD. Para encontrar una organización de NeighborWorks® certificada por el HUD, visite [www.findaforeclosurecounselor.org](http://www.findaforeclosurecounselor.org).

**Informe a su prestamista tan pronto como sepa que se atrasará con un pago.** Los propietarios que se atrasan con uno o dos pagos tienen más posibilidades de conservar sus viviendas que aquellos que se encuentran más atrasados.

**Busque la solución.** Los prestamistas hacen dinero al recaudar sus pagos de capital e intereses, no al ejecutar hipotecas sobre viviendas. Si expone su situación junto con un plan razonable que le ofrezca un alivio temporario, ellos pueden encontrar una cantidad de alternativas de pago para usted, si califica para ellas.

## ¿Cuáles son mis opciones si no puedo realizar los pagos?

**Prórroga:** Se le permite demorar los pagos durante un período corto de tiempo, con el acuerdo de que luego se utilizará otra alternativa para poner al día la cuenta.

**Restablecimiento del monto:** Cuando se encuentra atrasado con los pagos pero promete pagar un monto global de dinero para ponerse al día con los pagos en una determinada fecha.

**Restablecimiento del monto:** Si su cuenta ha vencido, pero puede realizar pagos, el prestamista puede permitirle ponerse al día con los pagos al agregar una porción del monto vencido a cada pago mensual hasta poner al día su cuenta.

**Modificación de la hipoteca:** El prestamista puede modificar su hipoteca para extender el período de tiempo del préstamo (o tomar medidas para reducir su pago). Una solución es agregar el monto adeudado a su préstamo existente y financiarlo durante un período de tiempo más prolongado.

**Vender su vivienda:** Si no es posible ponerse al día con los pagos, el prestamista puede acordar detener la ejecución hipotecaria para darle algún tiempo para intentar vender su vivienda.

**Devolución de la propiedad:** El prestamista puede permitir que se le devuelva su propiedad y perdonar su deuda. No obstante, las devoluciones de propiedad tienen un impacto negativo en su registro de crédito, pero no tan

negativo como una ejecución hipotecaria. El prestamista puede solicitarle que intente vender la vivienda durante un período determinado de tiempo antes de aceptar esta alternativa. Tal vez esto no sea posible si existen otros gravámenes sobre la propiedad.

### **¿Cómo puedo proteger mi capital en la propiedad?**

Las soluciones que suenan demasiado buenas para ser verdad por lo general lo son. Si vende su propiedad sin orientación profesional, cuídese de los compradores que desean apresurarlo en este proceso. Esté atento a lo siguiente:

**Evite las estafas de rescate de ejecuciones hipotecarias.** En este tipo de estafa, un “comprador” se pone en contacto con usted, le ofrece sacarlo de su problema financiero y le promete pagar su hipoteca o darle un monto de dinero cuando se venda la propiedad. El “comprador” puede sugerir que se mude rápidamente y le transfiera a éste la titularidad de la propiedad. Entonces el “comprador” recauda una renta durante un período de tiempo, no realiza ningún pago de la hipoteca y permite que el prestamista ejecute la hipoteca. Recuerde, firmar la transferencia de la titularidad su propiedad hacia otra persona no lo libera necesariamente de sus obligaciones con respecto a su préstamo.

**Agencias de asesoramiento ficticias.** Algunos grupos que se llaman a sí mismos “agencias de asesoramiento” pueden contactarlo para brindarle una serie de servicios a cambio de honorarios. Usted puede realizar gratuitamente muchos de los servicios que ellos ofrecen, desde negociar un nuevo plan de pagos con su prestamista hasta llevar a cabo una venta previa a una ejecución hipotecaria. Si tiene alguna duda con respecto al pago de estos servicios, comuníquese con su organización local de NeighborWorks®. Llame antes de pagarle a nadie por nada.

### **¿Cómo puedo reducir el riesgo de una ejecución hipotecaria cuando compre mi vivienda?**

**Aproveche el asesoramiento previo a la compra que ofrecen las organizaciones locales de NeighborWorks®.**

Los propietarios pueden evitar problemas posteriores al tomar decisiones informadas antes de comprar sus viviendas. Los prestatarios con más posibilidades de conservar sus viviendas son los que comprenden las alternativas de su hipoteca y saben cuánto pueden pagar realmente. La educación también ayuda a los prestamistas a identificar y evitar vendedores o prestamistas hipotecarios inescrupulosos. Los propietarios que hayan recibido educación y asesoramiento de buena calidad para propietarios tienen el 30% menos de probabilidades de atrasarse con los pagos de sus hipotecas.

Los gobiernos locales y también las organizaciones sin fines de lucro que forman parte de la red de NeighborWorks® ofrecen asesoramiento gratuito previo a la compra.

**Evite las penalidades por pago adelantado y los pagos globales finales.** Los propietarios que refinancien sus hipotecas con préstamos que contienen penalidades o pagos globales tienen más posibilidades de caer en una ejecución hipotecaria, de acuerdo con un estudio realizado por la Universidad de Carolina del Norte. El estudio también revela que los pagos adelantados aumentan alrededor de un 20% el riesgo de ejecución hipotecaria, y las hipotecas con pagos globales implican más del 46% de probabilidades de caer en una ejecución hipotecaria que los préstamos sin pagos globales. Proteja el capital de su vivienda, es una fuente valiosa de riqueza que aumentará con el tiempo.

**Manténgase al día con las reparaciones y el mantenimiento de su vivienda.** Las organizaciones de NeighborWorks® proporcionan asesoramiento acerca de mantenimiento, reparación y rehabilitación de viviendas, que aumentan el valor de una vivienda. Las reparaciones de emergencia demasiado frecuentes y los contratistas poco confiables llevan al propietario a caer en una ejecución hipotecaria.