

Legal Assistance of Western New York, Inc. ®

We provide free legal aid to people with civil legal problems in western New York.

www.lawny.org

¿Qué es una hipoteca?

¿Qué es una hipoteca?

Una hipoteca es una deuda garantizada sobre su hogar. Si usted no realiza los pagos exigidos mediante su contrato de hipoteca, su prestamista puede tratar de tomar su casa. El prestamista lo hace comenzando una acción de ejecución hipotecaria en su contra en la Corte Suprema.

¿Qué sucede si comienzo a atrasarme con los pagos de mi hipoteca?

Cuando no realice algunos pagos de la hipoteca, el prestamista se contactará con usted para informarle que está atrasado (en mora). Luego de no realizar varios pagos, el prestamista le enviará una carta en la que indique que incumplió con las condiciones de la hipoteca. La carta le informará que cuenta con cerca de 30 días para poner los pagos al día. Si usted no pone los pagos al día en ese plazo, el prestamista puede iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria.

El prestamista debe entregarle un aviso previo al menos 90 días antes de iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria. El aviso le informará que corre el riesgo de perder su hogar y cuánto tiene que pagar para poner al día la hipoteca. El aviso le brindará los nombres y números de teléfono de agencias de asesoramiento en materia de vivienda autorizadas y sin ánimos de lucro.

¿Cómo puede ayudarme un asesor de vivienda?

Los asesores de vivienda pueden brindarle asesoramiento sobre sus opciones con un costo mínimo o nulo. También es posible que negocien con su prestamista. Puede encontrar una lista de asesores de ejecución hipotecaria sin ánimo de lucro autorizados en el sitio web del Departamento de Banca del Estado de Nueva York (www.dfs.ny.gov/consumer/mortg_nys_np_counseling_agencies.htm). Si usted quiere salvar su hogar, es buena idea que llame a su asesor para solicitar ayuda de inmediato.

¿Qué sucede si me notifican los documentos judiciales de la ejecución hipotecaria?

Si el prestamista inicia un juicio de ejecución hipotecaria en su contra, recibirá una citación y una demanda. Si se lo notifica personalmente, generalmente cuenta con veinte (20) días para responder mediante la presentación y notificación de una contestación. El propósito de una contestación es plantear las defensas o contrademandas que pueda tener contra el prestamista.

En esta instancia, debe comunicarse con Legal Assistance of Western New York o un abogado de inmediato.

No tiene que mudarse de su casa solo porque recibió documentación judicial. Cuenta con el derecho a seguir viviendo en su casa mientras que la acción de ejecución hipotecaria se tramita en el tribunal.

¿Qué es una Audiencia de Conciliación?

Una audiencia de conciliación es una parte del proceso de ejecución hipotecaria en la que tiene la oportunidad para tratar de llegar a una solución con su prestamista. Algunos propietarios (pero no todos) tienen el derecho a asistir a las audiencias de conciliación. Debe recibir una notificación de parte del tribunal en el que le informen la fecha y hora de la primera audiencia de conciliación. La notificación le informará lo que debe llevar al tribunal. Si no recibe esta notificación, debe comunicarse con el tribunal y solicitar una audiencia de conciliación.

¿Qué opciones tengo para evitar que ejecuten mi casa?

Si su prestamista inició una acción de ejecución hipotecaria, usted cuenta con opciones para evitar perder su casa. Las opciones incluyen:

Rehabilitación: usted se compromete a "rehabilitar" el préstamo, es decir, pagarle al prestamista la totalidad del importe adeudado más las multas y/o costos antes de una fecha determinada. Esta opción puede resultar apropiada si su problema para pagar la hipoteca fue temporal y actualmente cuenta con suficiente dinero (o acceso a dinero) para rehabilitarla.

Amortización: usted se compromete a pagar el importe pasado de las cuotas hipotecarias que debe a lo largo del tiempo (denominado mora), por lo general, en un período de 12 - 24 meses. En un plan de amortización, usted es responsable del pago de estas deudas impagas además de las cuotas mensuales de su hipoteca. Esta opción puede resultar apropiada si se atrasó como consecuencia de una dificultad temporal y es capaz de permitirse pagos mensuales de la hipoteca más altos durante el período de amortización.

Condonación: el prestamista se compromete a reducir o suspender temporalmente sus cuotas mensuales durante un período breve que por lo general consta de seis meses. Al final del período de condonación, debe realizar sus pagos regulares y pagar un importe extra para compensar los pagos no efectuados durante el período de condonación o bien modificar su préstamo. Esta opción puede resultar apropiada si recibe beneficios de desempleo y espera volver a trabajar.

Modificación del préstamo: de acuerdo con el tipo de préstamo que tiene, el prestamista ajusta los plazos del préstamo para que resulte más asequible. El prestamista puede reducir su tasa de interés, extender el plazo (la fecha de vencimiento) de su préstamo, o condonar parte del capital. En una modificación de préstamo, el importe de la deuda, más los costos, se suman a su capital (deuda de la hipoteca). Esta opción puede resultar apropiada si su ingreso cambió permanentemente. No obstante, no implica necesariamente un pago mensual más bajo.

Venta al descubierto/escritura en lugar de ejecución hipotecaria: Si no quiere conservar su casa o no cuenta con los requisitos para ninguna de las opciones expuestas anteriormente, una venta al descubierto o una escritura en lugar de ejecución hipotecaria le permite renunciar a su casa, con frecuencia sin que se dicte una sentencia en su contra. En una venta al descubierto el prestamista le permite vender su casa por menos de lo que debe. Asegúrese de que el prestamista acepte el producto de la venta como el pago total, sin hacerlo responsable de la diferencia entre la venta de su casa y el monto adeudado en el préstamo (denominada "déficit"). De forma similar, mediante una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria, usted entrega la casa al prestamista y éste se compromete a no hacerlo responsable de ningún déficit. No obstante, los prestamistas con frecuencia exigen que intente una venta al descubierto antes de aceptar una escritura en su lugar. En ambas opciones pueden existir consecuencias impositivas derivadas de toda deuda condonada (o cancelada), así que es importante que hable con un asesor fiscal.

¿Qué sucede si puedo llegar a un acuerdo con el prestamista a través de un proceso de audiencia de conciliación?

Si llega a un acuerdo con el prestamista durante la audiencia de conciliación, la acción por ejecución hipotecaria será suspendida por el prestamista.

¿Qué sucede si no puedo llegar a un acuerdo con el prestamista?

Si no puede llegar a un acuerdo con el prestamista durante la audiencia de conciliación o decide no participar en ella, el prestamista presentará la documentación ante el tribunal para solicitarle que le permita ejecutar la hipoteca de la casa. Si notificó una respuesta, se le debe enviar una copia de la documentación del prestamista en el momento en que se envía al tribunal y tiene derecho a contestar dicha documentación. Si no notificó una respuesta, todavía puede solicitar esta documentación presentando una Notificación por la cual se comparece a estar a derecho ante el tribunal luego de su audiencia de conciliación.

¿Qué sucede si el tribunal le otorga al prestamista el permiso de ejecutar la hipoteca?

El tribunal le permitirá al prestamista vender la casa en una subasta de ejecución hipotecaria. La notificación de la subasta pública debe publicarse al menos 30 días antes de la venta. Cualquier persona, incluido usted, tiene derecho a ofertar por la casa en la subasta pública, siempre que el oferente demuestre que tiene fondos. Quien compre la casa en la subasta (a menudo, el prestamista), tiene que llevarlo ante el tribunal para desalojarlo, en caso de que todavía viva en allí.

Debe tener en cuenta que es responsable de cualquier diferencia entre el importe que adeuda de la hipoteca y el importe por el que se vendió la casa en la subasta de la ejecución hipotecaria. Esto se denomina déficit y el prestamista puede tratar de cobrarla mediante una sentencia que condena al deudor hipotecario a responder por dicha diferencia. Se puede encontrar más información sobre la forma en la que se cobran las sentencias en LawNY.org.

© Legal Assistance of Western New York, Inc. ®

Este artículo brinda información general sobre este tema. Las leyes que afectan este tema pueden haber cambiado desde la elaboración de este artículo. Para solicitar consejo legal específico con respecto a un problema que tenga, pida el consejo de un abogado. Recibir esta información no lo hace cliente de nuestra oficina.

Fecha de la última revisión: noviembre de 2021

Printed: June 30, 2022

<http://www.lawny.org/node/484/¿qué-es-una-hipoteca>

© Legal Assistance of Western New York, Inc. ®