

# Ejecución hipotecaria

## Consejos de prevención



Para averiguar qué ayuda financiera puede haber a través de recursos federales y estatales, consulte [www.consumerfinance.gov](http://www.consumerfinance.gov) y [www.phfa.org](http://www.phfa.org). PHFA también enumera las agencias de asesoría de vivienda locales que son una gran fuente de información actualizada.

### ¿Qué debo hacer si tengo problemas para pagar mi hipoteca?

- **Comunicarse con el banco o compañía hipotecaria**  
Díales por qué tiene problemas financieros y cuándo espera que mejore su situación financiera. Pregunte sobre sus opciones de mitigación de pérdidas: un cambio temporal o permanente en los términos de su hipoteca. Independientemente de los pagos que tú aceptas hacer, asegúrese de poder realizarlos. Tome notas con el nombre de la persona con la que ha hablado y los términos que discutió.
- **Pregunte por una modificación de préstamo.** A veces puedes obtener una tasa de interés más bajo o pagos reducidos si aceptas modificar los términos de su préstamo. Es posible que reúna los requisitos para el refinanciamiento si lo organiza antes de que se haya atrasado en muchos pagos de la hipoteca, de modo que cuanto antes lo investigue, mejor. Sin embargo, tenga cuidado con los prestamistas de alta tasa que prometen préstamos de consolidación para ayudarlo a evitar una ejecución hipotecaria; ellos solo empeoran las cosas. Sospeche de cualquier empresa que llame, le escriba, o publique anuncios en el periódico prometiendo ayudarlo a ahorrar dinero.
- **Revise su presupuesto con cuidado.** Hay gastos que puedes eliminar? ¿Hay formas de aumentar sus ingresos? Muchas agencias de asesoramiento crediticio sin fines de lucro tienen personas que pueden ayudarlo a establecer un presupuesto familiar razonable.
- **Dé prioridad a las facturas necesarias para mantener su trabajo, su hogar y la comida en la mesa.** No dejes que los cobradores de facturas lo presionan para que realice pagos que no puede pagar en facturas de menor prioridad
- **Pregúntese si puede permitirse mantener su casa a largo plazo.** Si la respuesta es no, considere poner la casa en venta con un agente de bienes raíces. Es posible que pueda comprar una casa menos costosa con el dinero que reciba. Además, vender la casa es mucho mejor para su historial crediticio que entrar en ejecución hipotecaria. Si su casa se vende en la venta del alguacil (sheriff), pierde todo el capital que tenía en la casa.

- **Si cree que el prestamista lo engañó o se aprovechó de usted, consulte a un abogado.** Deberías hacer esto como tan pronto como sea posible.

- **Abre y lee tu correo.** El prestamista le enviará avisos importantes sobre sus derechos legales y fuentes de ayuda. Consulte a un abogado si obtiene documentos de ejecución hipotecaria de un tribunal, un alguacil (sheriff) o un notificador de proceso.

### ¿Hay agencias que puedan ayudarme a ponerme al día con mis pagos?

Si. Pensilvania's **Programa de asistencia hipotecaria de emergencia para propietarios de viviendas (HEMAP)** ayuda a las personas a ponerse al día una hipoteca de dinero de compra de la FHA. Los Servicios de Vivienda Rural tienen un programa de prevención de ejecuciones hipotecarias, pero los préstamos de RHS también son elegibles para HEMAP).

Si califica, el programa puede pagar al banco o compañía hipotecaria la cantidad necesaria para ponerse al día con su hipoteca. El programa también puede ayudarlo a realizar los pagos de su hipoteca en el futuro. El monto total de la ayuda (monto vencido y pagos mensuales) no puede exceder los 24 meses (36 meses en tiempos de alto desempleo).

El dinero de HEMAP es un préstamo y tendrá que hacer pagos del préstamo de \$ 25 por mes o más, dependiendo de sus ingresos y gastos de vivienda. Cuando venda su casa o termine de liquidar su hipoteca, deberá pagar el saldo adeudado de su préstamo HEMAP.

Para calificar para el programa, debe estar sufriendo dificultades financieras debido a circunstancias fuera de su control, y debe tener una posibilidad razonable de comenzar de nuevo con los pagos totales de la hipoteca antes de que se acaben los 24 meses de asistencia (36 meses en tiempos de alto desempleo).

### ¿Cómo puedo solicitar el programa HEMAP?

Si se atrasa 60 días o más en los pagos de su hipoteca, el banco o la compañía hipotecaria pueden enviarle una carta informándole que está en incumplimiento y haciéndole saber sobre el programa HEMAP. Tan pronto como reciba esta carta, debe llamar a una de las agencias de asesoría de vivienda que se enumeran en el aviso y programar una reunión para hacer una

solicitud. No puede solicitar HEMAP (también llamada Ley 91) a menos que se le haya enviado esa carta.

Debe asistir a una reunión dentro de los 33 días posteriores de la fecha del aviso si desea solicitar HEMAP y suspender el proceso de ejecución hipotecaria mientras su solicitud está pendiente.

Puede asistir a la reunión después de los 33 días y aún solicitar HEMAP, pero eso no detendrá el proceso de ejecución hipotecaria.

En la reunión, esté preparado para explicar las circunstancias fuera de su control (enfermedad, despidos, etc.) que le provocaron un retraso. El consejero de vivienda lo ayudará a completar su solicitud y la enviará al programa HEMAP. Si solicita HEMAP a tiempo, el banco o la compañía hipotecaria no pueden iniciar un caso de ejecución hipotecaria en su contra hasta por 60 días mientras HEMAP revisa su solicitud.

Si su solicitud de HEMAP es rechazada, no se rinda. Tienes el derecho a apelar, simplemente enviando una carta a la dirección que figura en la carta de negación. Envíe su carta de inmediato, porque hay un plazo de 15 días para presentar una apelación. El proceso de ejecución hipotecaria puede reanudarse mientras se considera su apelación.

Si apela, se programará una audiencia. La mayoría de las audiencias se realizan por teléfono. Deberá documentar por qué califica para el programa HEMAP. Asegúrese de alinear todas las pruebas y testigos que demuestren que califica. Es una muy buena idea tener un abogado para esta audiencia. Si pierde la audiencia, tiene derecho a apelar ante un tribunal, pero el tribunal dará mucha importancia a la decisión del oficial de audiencias.

Si su hipoteca es un préstamo de dinero de compra de la FHA, no es elegible para el programa HEMAP, pero podría calificar para el Programa de mitigación de pérdidas de la FHA. Además, si te declaras en bancarrota puedes retrasar la ejecución hipotecaria, aún puede solicitar HEMAP.

### ¿Qué pasa si se presenta una demanda por ejecución hipotecaria?

Lea los documentos de la corte cuidadosamente para ver qué fechas de límite tiene y si su condado ofrece algún programa de asistencia hipotecaria. Llame a un abogado que conozca, su asociación de abogados local

o su programa de servicios legales local para averiguar qué ayuda legal está disponible.

### ¿Puedo detener una ejecución hipotecaria poniéndome al día con los pagos?

Si. Como regla general, según la ley de Pensilvania, si se pone al día con los pagos de la hipoteca antes de que se produzca la venta por ejecución hipotecaria, la ejecución hipotecaria debe

detenerse. Para detener la venta sin embargo, también tendrá que pagar los costos judiciales y las tarifas razonables del abogado del prestamista. Los costos de la corte y las tarifas de los abogados aumentan a medida que avanza el caso. Por lo tanto, es importante comenzar a intentar ponerse al día con los pagos atrasados tan pronto como pueda permitirselo.

Si desea ejercer su derecho a detener la venta poniéndose al día con los pagos más los costos judiciales y las tarifas de los abogados, es importante tener un propio abogado para asegurarse de que

está pagando la cantidad correcta.

### ¿Qué debo hacer si el banco o la compañía hipotecaria no aceptan mis pagos?

Si se ha atrasado en su hipoteca, algunos bancos y compañías hipotecarias no aceptarán ningún pago a menos que se ponga al día por completo. Si esto sucede, debe guardar sus pagos y consultar a un abogado sobre sus opciones.

### ¿Puedo salvar mi casa al declararme en bancarrota?

A veces, la bancarrota puede ayudar a salvar una casa. Una bancarrota Capítulo 13 puede permitirle ponerse al día con su hipoteca durante un período de tres a cinco años, mientras realiza sus pagos hipotecarios mensuales regulares. Sea una bancarrota del Capítulo 13 o una del Capítulo 7, te pueden ayudar a deshacerse de las deudas de menor prioridad para que pueda concentrarse en su hipoteca y otras facturas esenciales.

**RECUERDA:** La ley cambia frecuentemente. Cada caso es diferente. Esta es información general y no proporciona asesoramiento legal específico. Utilice la información que se encuentra aquí con cuidado, ya que la ley cambia constantemente y es posible que la información no refleje con precisión los cambios en la ley que ocurrieron después de completar esta información.



***Esta información fue producida por Pennsylvania Legal Aid Network Inc., editada por Neighborhood Legal Services e impresa y distribuida por Pennsylvania Bar Association.***

