

EVITAR UNA ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA

This booklet explains how property owners can avoid losing their homes because of delinquent payments.

Este folleto explica a los propietarios de casas como evitar perder su hogar debido al incumplimiento en los pagos.

Para información en español llame a la entidad que le dió el préstamo.

www.hud.gov



P: ¿QUÉ PASA SI NO PAGO MI HIPOTECA?

Podrían adjudicar la hipoteca. Esta es la manera legal en que una entidad de préstamo puede reposcer (quitarle) su casa. Cuando esto sucede, tiene que dejar su casa. Si el valor de su propiedad es menor que el total del dinero que debe de su préstamo hipotecario, la entidad prestamista puede solicitar al tribunal un fallo de deficiencia. De suceder esto, usted no solamente perdería su casa sino que también le debería a HUD una cantidad adicional.

Tanto a adjudicación hipotecara como un fallo de deficiencia podrían afectar su crédito en el futuro. Por ello, debe tratar de evitar una adjudicación, si es posible.

P: ¿QUÉ DEBO HACER?

1. **HAGA CASO A LAS CARTAS QUE LE ENVIE SU ENTIDAD PRESTAMISTA.** Cuando tenga problemas para cumplir con sus pagos, llame o escriba de inmediato al departamento de limitación de pérdidas de su entidad prestamista. Explíquese la situación. Tenga listos datos financieros tales como su ingreso mensual y gastos. Sin esta información, puede ser que no le puedan ayudar.
2. Permanezca en su casa por el momento. Podría perder el derecho a ayuda si abandona su propiedad.
3. Póngase en contacto con una agencia de consejería para la vivienda que esté acreditada por HUD. Llame al 1-800-569-4287, o a la línea para sordos TDD 1-800-877-8339, para encontrar la agencia más cercana a usted. Estas agencias son recursos muy valiosos. Frecuentemente tienen información acerca de servicios y programas que ofrecen las agencias gubernamentales, así como también de instituciones privadas y comunitarias que le podrían prestar ayuda. La agencia de consejería para la vivienda podría también ofrecer consejería sobre crédito. Por lo general estos servicios se ofrecen sin costo alguno.

P: ¿QUÉ ALTERNATIVAS TENGO?

Se le podría considerar para lo siguiente:

Tolerancia especial. Su entidad prestamista podría estructurar un plan de pagos sobre la base de su situación económica y quizás permitir una rebaja temporal o la suspensión de sus pagos. Podría tener derecho a este recurso si su ingreso ha disminuido o si sus gastos han aumentado recientemente. Deberá proveer información que le demuestre a la entidad prestamista su capacidad para cumplir con los requisitos del nuevo plan de pagos.

Modificación de la hipoteca. Es posible que pueda refinanciar la deuda o alargar el término de su préstamo hipotecario. Esto podría ayudarle reducir sus pagos mensuales a un nivel más cómodo. Podría tener derecho a este recurso si se ha recuperado de un problema económico y puede pagar la nueva cantidad.

Reclamo Parcial. Su entidad prestamista podría ayudarle a obtener una cantidad limitada del Fondo de Seguro de la Administración Federal de la Vivienda (FHA) para pagar la cantidad morosa de su hipoteca y así ponerla al corriente.

Podría tener derecho si:

1. su morosidad es de por lo menos 4 meses pero no más de 12 meses;
2. ya puede volver a hacer el pago mensual de su hipoteca en su totalidad.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano pagará la cantidad necesaria para poner su hipoteca al corriente al presentar su entidad prestamista un Reclamo Parcial. Usted tendrá que ejecutar (firmar) un Pagaré y existirá un gravamen sobre su propiedad hasta que usted haya saldado el Pagaré en su totalidad.

El Pagaré es libre de intereses y pagadero cuando usted liquide su primera hipoteca o cuando venda la propiedad.

Venta previa a la adjudicación hipotecaria. Esto le permite evitar la adjudicación hipotecaria si vende la propiedad por una cantidad menor a la que necesita para liquidar su préstamo hipotecario. Podría tener derecho a este recurso si:

1. su morosidad es de por lo menos 2 meses;
2. puede vender su casa dentro de un período entre 3 a 5 meses y
3. una nueva tasación (encargada por su entidad prestamista) demuestra que el valor de su casa cumple con los requisitos del programa de HUD.

Escritura en lugar de adjudicación hipotecaria. Como último recurso, usted podría “devolver” su propiedad voluntariamente a la entidad prestamista. Esto no salvaría su casa, pero no resultaría tan perjudicial a su historial crediticio como lo sería una adjudicación hipotecaria.

Podría tener derecho a este recurso si:

1. está en mora y no reúne los requisitos para cualquiera de las otras opciones;
2. sus intentos de vender su casa antes de que le adjudican la hipoteca resultaron infructuosos y
3. no es deudor moroso de ningún otro préstamo hipotecario con la FHA.

P: ¿CÓMO SÉ SI PUEDO VALERME DE ALGUNA DE ESTAS ALTERNATIVAS?

Su entidad prestamista determinará si usted puede valerse de alguna de las alternativas. Una agencia de consejería para la vivienda podrá ayudarle a decidir cuál de estas opciones le cabe a sus necesidades, y también a comunicarse con su entidad prestamista. Llame al **1-800-569-4287**, o a línea para sordos **TDD 1-800-877-8339**.

P: ¿DEBO SABER ALGO MÁS?

Sí. ¡Cuidado con artimañas! Las soluciones demasiado

fáciles no existen en la realidad. Si está tratando de vender su casa sin la ayuda de un profesional en la materia, cuídese de compradores que intenten acelerar el proceso. Desafortunadamente, hay gente que tratará de aprovecharse de sus dificultades económicas. Tenga especial cuidado con lo siguiente:

Promesa de capital. En este tipo de estafa, el “comprador” le ofrece ayudarlo a salir de sus problemas económicos con la promesa de pagarle la hipoteca o de darle una cantidad de dinero cuando la propiedad se venda. El “comprador” le podría sugerir que deje su casa lo más pronto posible y le traspase la escritura. Durante un tiempo, el “comprador” cobra alquiler, no efectúa los pagos de la hipoteca y permite que la entidad prestamista adjudique. Recuerde: traspasarle la escritura a otro no necesariamente lo libera a usted de su obligación de pagar el préstamo.

Supuestas agencias de consejería. Podría suceder que se le acerquen ciertas compañías que se llamen a sí mismas “agencias de consejería” y que le ofrezcan ayudarlo con varios trámites a cambio de pagarles una cantidad. Es muy probable que usted mismo pueda hacer estos trámites sin costo alguno, por ejemplo: negociar un nuevo plan de pagos con su entidad prestamista o vender la propiedad previo a adjudicación hipotecario. De tener dudas acerca de pagar por dichos trámites, diríjase a una de las agencias de consejería para vivienda acreditadas por HUD. Llame al teléfono **1-800-569-4287**, o la línea para sordos **TDD 1-800-877-8339**. Haga esto antes de firmar o pagarle a alguien.

P: ¿QUÉ PRECAUCIONES PUEDO TOMAR?

Hay aquí ciertas precauciones que le ayudarán a evitar que un estafador lo engañe:

1. No firme nada que no entienda.

2. Asegúrese que todas las “promesas” figuren por escrito.
3. Tenga cuidado con cualquier contrato de venta, o de asumir un préstamo, que no lo libere formalmente de la responsabilidad de pagar su deuda hipotecaria.
4. Asesórese con un abogado o con la compañía hipotecaria antes de entrar en un trato que involucre su casa.
5. Si está en proceso de vender su casa para evitar el embargo hipotecario, averigüe que no haya querellas contra la persona que se la quiere comprar. Puede ponerse en contacto con el Procurador Estatal, la Comisión Estatal de Bienes Raíces, o la Unidad de Fraude contra el Consumidor de la Fiscalía de Distrito para obtener esta información.

P: ¿QUÉ DEBO RECORDAR?

1. No pierda su casa y perjudique su historial crediticio.
2. Llame o escríbale a su entidad prestamista de inmediato y sea sincero acerca de su situación económica.
3. Permanezca en su casa, para así asegurarse de que tenga derecho a ayuda.
4. Haga una cita con un consejero de vivienda acreditado por HUD para evaluar sus opciones. Llame al teléfono **1-800-569-4287**, o a la línea para sordos **TDD 1-800-877-8339**.
5. Coopere con el consejero o su propia entidad prestamista que trata de ayudarlo.
6. Evalúe toda alternativa para salvar su casa.
7. Tenga cuidado con engaños y artimañas.
8. No firme nada que no entienda. Recuerde que el traspasarle la escritura a otra persona no necesariamente lo libera de la obligación de pagar su préstamo.

Proceda de inmediato. Demorar no le ayudará. Si no hace nada, **PERDERÁ SU CASA** y su buen crédito.

Visite nuestro sitio Web: www.hud.gov.



U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Single Family Housing
451 Seventh Street, SW
Washington D.C. 20410-3000



May 2001

HUD-PA-426-H (Spanish)



06144