

### Alternativas a la ejecución hipotecaria

Si una modificación del préstamo no es una opción, usted puede negociar una “escritura de propiedad hipotecaria” o “venta al descubierto”, lo que puede permitirle evitar la ejecución hipotecaria al cederle su deuda a su acreedor hipotecario o negociar una venta de su casa a un tercero por menos de la deuda actual de su hipoteca.

Pedir protección por estar en bancarrota es una opción de último recurso que puede permitirle permanecer en su casa, pero que impactará seriamente su crédito por 10 años.

Las alternativas a la ejecución hipotecaria a su disposición dependerán de su condición financiera.

Consulte a un asesor de vivienda calificado o a un abogado sobre las alternativas a la ejecución hipotecaria que puedan estar a su disposición.

### Protecciones para militares en servicio activo

La Ley de Auxilio Civil al Personal Militar y otras leyes federales proveen cierta protección a militares en servicio activo contra la ejecución hipotecaria y otras obligaciones específicas. Asegúrese de entender cómo estas leyes se pueden aplicar a su caso, e informe a su acreedor hipotecario

## ¡PRESTE ATENCIÓN A LAS ESTAFAS DE “RESCATE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA”!

### ¡Tenga cuidado con los fraudes!

Lamentablemente, hay personas que intentan estafar a los propietarios de casas que enfrentan una ejecución hipotecaria o corren riesgo de ello. Estas estafas pueden tener diversas formas. En ciertas estafas habituales, el estafador ofrece comprarle la casa con la promesa de volvérsela a vender en el futuro, le ofrece una modificación increíble o nuevos tipos de financiamiento, o trata de robarle su información personal.

Recuerde que los procedimientos de ejecución hipotecaria son de carácter público, y los estafadores pueden usar la información de los registros públicos para hacerse pasar por el beneficiario de su hipoteca u otra persona que tiene derecho a acceder a su información personal.

Protéjase: preste atención a toda persona que publica un aviso o un anuncio, lo llama de repente, le envía correos no deseados, golpea la puerta de su casa y le ofrece “rescatarlo” de la ejecución hipotecaria o del incumplimiento en el pago, o le solicita su información personal.

Antes de firmar un acuerdo relacionado con su hipoteca, la propiedad o la venta de su casa, hable con un abogado o un asesor inmobiliario certificado.



Department of  
Financial Services



**ACTÚE RÁPIDAMENTE PARA EXPLORAR LAS ALTERNATIVAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. CUANTO MÁS TIEMPO ESPERE, MENOS SERÁN LAS OPCIONES CON LAS QUE PUEDA CONTAR PARA SALVAR SU HOGAR.**

### CONTACT DFS

Para obtener ayuda, llame a  
Departamento de Servicios Financieros  
al (800) 342-3736  
o visite [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov)

Esta guía se ofrece con fines informativos  
solamente y no constituye asesoría legal.  
Consulte a un abogado  
antes de tomar una decisión.

*Preguntas Frecuentes Sobre...*

# LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

### ¿Qué es una ejecución hipotecaria?

La ejecución hipotecaria es el proceso legal a través del cual el prestamista hipotecario (el “acreedor hipotecario”) intenta confiscar y forzar la venta de una casa otorgada como garantía para un préstamo hipotecario. Nueva York es un estado hipotecario judicial, lo que significa que los casos de ejecución hipotecaria deben ser presentados y supervisados por un tribunal de Nueva York.

### ¿Cuándo estoy en riesgo de ejecución hipotecaria?

Usted está en riesgo de ejecución hipotecaria si tiene, o piensa que tendrá, problemas para hacer sus pagos hipotecarios mensuales. Típicamente, dentro de los 45 a 60 días siguientes a la falta de pago de la hipoteca, el acreedor hipotecario enviará una carta declarando que los términos de la hipoteca han sido violados y le pedirá que pague la deuda vencida dentro de los 30 días siguientes. Si no se hace el pago requerido, su acreedor hipotecario puede presentar un caso de ejecución hipotecaria en el tribunal local. Por ley, los bancos y la mayoría de las demás entidades crediticias deben otorgarle una notificación por escrito 90 días antes de comenzar un caso de ejecución hipotecaria.

### ¿Qué pasa si se presenta un caso de ejecución hipotecaria?

Si se presenta un caso de ejecución hipotecaria, se le entregará una “citación y demanda” que alega por qué su acreedor hipotecario cree tener el derecho a ejecutar la hipoteca en su casa. La demanda le exigirá que presente una respuesta a estos alegatos dentro de un período de tiempo específico.

Después de que una ejecución hipotecaria se haya presentado, usted y su acreedor hipotecario deberán participar en una audiencia de conciliación supervisada por un tribunal para

## FORECLOSURE

discutir potenciales alternativas a la ejecución hipotecaria.

Si usted y su acreedor hipotecario no pueden llegar a un acuerdo durante el proceso de audiencia de conciliación, el tribunal deberá decidir si otorgar o no la ejecución hipotecaria.

Un tribunal puede otorgar la ejecución hipotecaria y ordenar la incautación y venta de su casa si encuentra que la evidencia soporta el caso de su acreedor hipotecario o si usted no contesta a la ejecución hipotecaria. Si esto sucede, la venta se programará típicamente dentro de los cuatro meses siguientes a la orden del tribunal. Las ventas por ejecución hipotecaria en Nueva York son por subasta pública y la casa se vende al mejor postor. Los procedimientos de la venta se usan para pagar su deuda hipotecaria y los costos de la ejecución. Cualquier dinero sobrante se le debe pagar a usted.

### ¿Qué debo hacer?

Infórmese y rápido. Si está teniendo problemas para pagar su hipoteca, ya está retrasado en el pago o ya está en mora o en ejecución hipotecaria, es importante que usted entienda sus finanzas, las opciones disponibles para usted y las consecuencias de perseguir cada una de esas opciones.

Un asesor de vivienda certificado o, si puede costearlo, un abogado, puede aconsejarlo según su situación específica y las opciones que pueden estar a su disposición.

Encontrará listas de asesores de vivienda certificados sin fines de lucro y servicios legales gratuitos, así como también información adicional sobre sus derechos y obligaciones en un procedimiento de ejecución hipotecaria, disponibles en nuestro sitio web [www.dfs.ny.gov](http://www.dfs.ny.gov).

### ¿Qué puede hacer un asesor de vivienda por mí?

Los asesores de vivienda pueden ayudarlo a entender su situación financiera y las alternativas a la ejecución hipotecaria que podrían estar a su disposición. También pueden ayudarlo a encontrar servicios legales gratuitos, ayudarlo a negociar con su acreedor hipotecario o a evitar ser víctima de gente que se aprovecha de los propietarios que enfrentan dificultades financieras.

### ¿Debo contactar al acreedor hipotecario?

Hay cosas que usted puede hacer para salvar su hogar o evitar la ejecución hipotecaria, pero la mayoría requerirá que trabaje con su acreedor hipotecario.

Los casos de ejecución hipotecaria pueden ser impredecibles y costosos para el acreedor hipotecario, y él puede estar dispuesto a explorar otras soluciones para evitar presentar una. Por ejemplo, su acreedor hipotecario puede estar dispuesto a modificar los términos de su préstamo de manera tanto temporal como permanente para que usted pueda pagar sus cuotas mensuales y permanecer en su hogar.

Usted debe contactar a su acreedor hipotecario tan pronto como sea posible si quiere explorar cualquier alternativa a la ejecución hipotecaria. Cuanto más tiempo espere, menores serán las opciones con las que pueda contar para salvar su hogar.

Cuando contacte a su acreedor hipotecario, es posible que deba proveer información sobre sus finanzas para ayudar a identificar qué alternativas a la ejecución hipotecaria pueden ser las adecuadas para usted. Asegúrese de que habla con un representante autorizado antes de dar cualquier información.