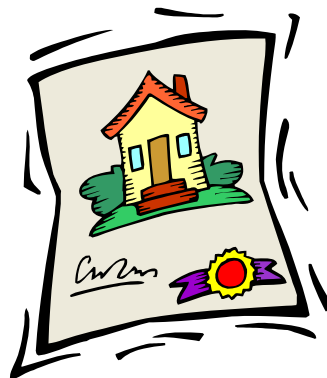


La Ejecución Hipotecaria Cuando Se Tiene Una Escritura de Fideicomiso

Introducción

Si su casa se encuentra en proceso de ejecución hipotecaria, la mejor posibilidad que tiene de conservarla es actuar rápidamente y con la ayuda de un consejero de vivienda o un abogado. Ambos, un consejero de vivienda y un abogado, pueden ayudarle a evaluar las opciones que pudiera tener para evitar la ejecución hipotecaria de su vivienda.

◆ Lea esta publicación sólo si usted tiene una escritura de fideicomiso. Si usted tiene un contrato de bienes raíces o una hipoteca, lea nuestra publicación titulada [Ejecución Hipotecaria/Embargo](#), disponible en www.washingtonlawhelp.org.



¿Qué es la Ejecución Hipotecaria?

Si usted se atrasa en los pagos del préstamo para su vivienda, el banco puede tratar de recuperar la casa. En general, se le llama ejecución hipotecaria al trámite que el banco debe efectuar para recuperar la vivienda.

El Proceso de Ejecución Hipotecaria

El proceso de ejecución hipotecaria comienza, por lo general, cuando el propietario no cumple con alguno de los pagos del préstamo para la vivienda. A esto se le conoce como caer en mora o incumplimiento.¹ A partir del momento cuando el propietario cae en mora, el banco debe cumplir con cada paso del proceso de ejecución hipotecaria antes de poder recuperar la casa. **El proceso de ejecución hipotecaria descrito aquí incluye los cambios recientes que no entran en vigor hasta el 22 de Julio de 2011.**

Paso 1:

Notificación Previa a la Ejecución Hipotecaria:
El banco puede enviarle una serie de cartas si

¿Qué es una Escritura de Fideicomiso?

Una Escritura de Fideicomiso es un documento registrado que muestra que el propietario adeuda una cierta cantidad de dinero al banco por su vivienda. En Washington, *la mayoría de los bancos financian la compra de viviendas con una escritura de fideicomiso*. Cuando usted tiene una escritura de fideicomiso, el banco puede ejecutar la hipoteca de su vivienda sin necesidad de acudir a los tribunales.

¹ Un propietario también puede estar en incumplimiento si no paga los impuestos de la propiedad o su seguro, si daña su casa intencionalmente, o si no cumple con otras disposiciones de la Escritura de Fideicomiso.

usted no cumple con uno de sus pagos, pero la primera notificación que la ley requiere que le envíen, es una notificación que le informa de su derecho a “reunirse y dialogar”, lo cual significa que usted puede solicitar tener una reunión en persona.

- Si usted no solicita una reunión con el banco, el banco debe esperar *30 días* antes de que pueda pasar al siguiente paso y enviarle una notificación de incumplimiento.
- Si usted sí solicita una reunión con el banco, entonces el banco debe esperar *90 días* antes de que pueda enviarle una notificación de incumplimiento.

Paso 2:

Notificación de Incumplimiento:

Inmediatamente después, o tal vez incluso antes, de recibir la notificación de incumplimiento, el propietario puede, a través de un consejero de vivienda o de un abogado, solicitar una **mediación**. La mediación proporciona un ambiente neutro donde ambos, el propietario y el banco, están obligados a actuar de buena fe, intercambiar documentación, y discutir las alternativas a la ejecución hipotecaria. El propietario no puede solicitar la mediación por su cuenta y DEBE ser remitido a mediación por un abogado o un consejero de vivienda. Para obtener más información sobre la mediación, vea: [La Guía del Propietario para la Mediación de la Ejecución Hipotecaria.](#)

- Si no se pide una mediación, el banco debe esperar *30 días* desde el envío de la notificación de incumplimiento antes de que pueda publicar la notificación de venta fiduciaria.
- Si se pide una mediación, el banco no puede publicar la notificación de venta fiduciaria hasta después que se realice la mediación.

Paso 3:

Notificación de Venta Fiduciaria: La notificación de venta fiduciaria indicará la fecha en la cual se venderá su casa. No se puede programar la venta por al menos 90 días desde la fecha de publicación de la notificación de venta fiduciaria. *Usted puede evitar la ejecución hipotecaria si se pone al día en sus pagos atrasados hasta 11 días antes de la venta fiduciaria.* Algunos bancos podrían aceptar pagos morosos incluso hasta después de dicho plazo.

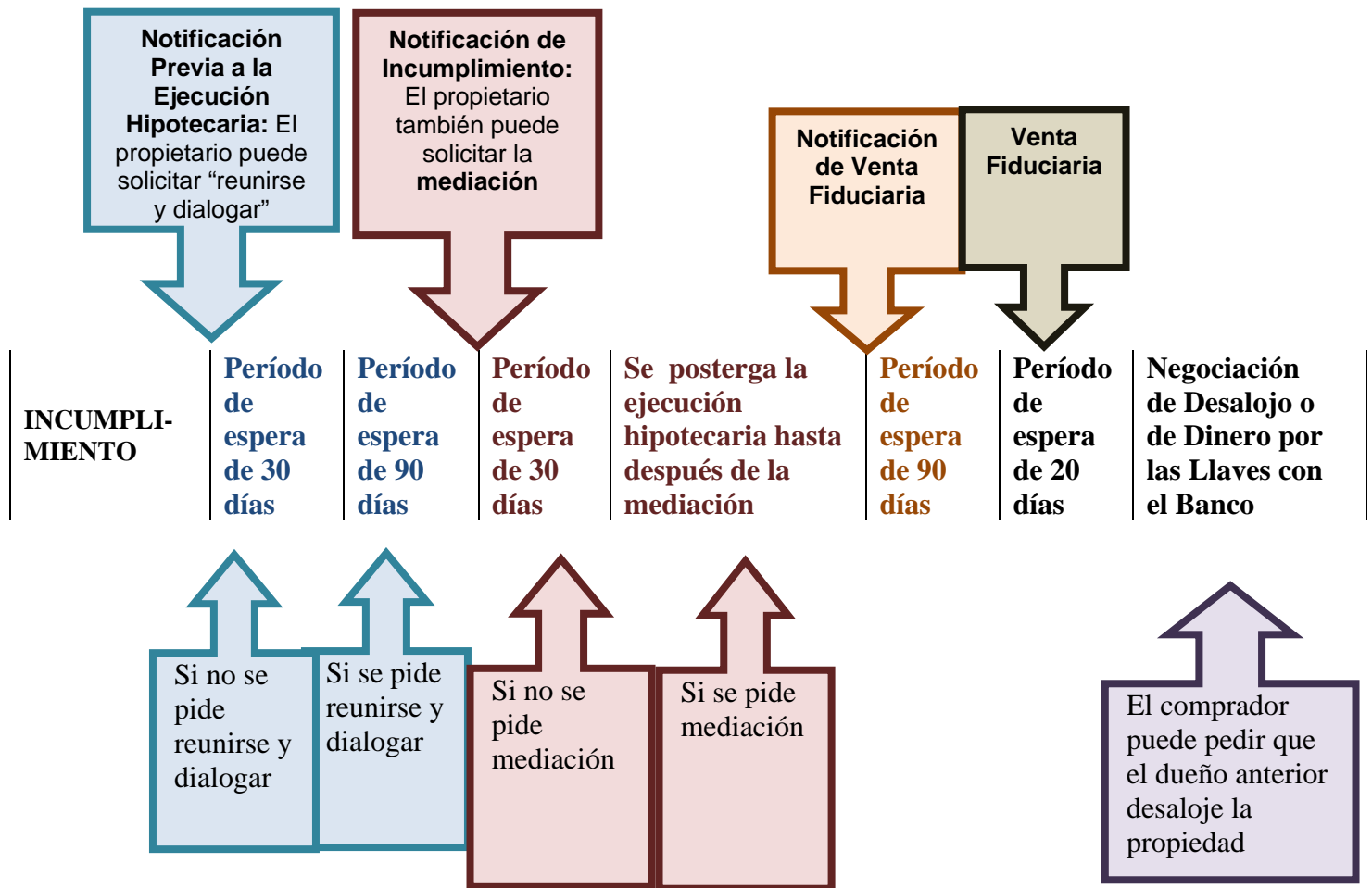
Paso 4:

Venta Fiduciaria: Su vivienda se venderá en remate. Después de 20 días, el comprador puede pedir que el dueño anterior abandone la residencia. Los inquilinos que viven en una propiedad con ejecución hipotecaria pueden permanecer en la propiedad por al menos 90 días después de la venta.

Paso 5:

Negociación de Desalojo o de Dinero por las Llaves

Cronología de la Ejecución Hipotecaria



Cómo Evitar Estafas

Lamentablemente, hay personas y compañías deshonestas que se aprovechan de propietarios que enfrentan una ejecución hipotecaria. Muchos publicitan servicios de “rescate de la ejecución hipotecaria” o de “modificación de préstamos hipotecarios”. Hay algunos que aceptan su dinero y, después, igual dejan que se tramite la ejecución hipotecaria en contra de su vivienda. Hay otros que cobran honorarios por servicios que usted puede recibir gratis, o a un bajo costo, de una agencia certificada por HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano).

El cuadro de abajo contiene algunas pautas generales para evitar estafas.

Vea la sección *Recursos en Caso de Ejecución*

- No: traspase su escritura a alguien que prometa devolvérsela después.
- No: pague una gran cantidad por adelantado a alguien que prometa modificar su préstamo.
- No: autorice a nadie acceso directo a su tarjeta de crédito o cuenta bancaria.
- Sí: trabaje con personas y compañías licenciadas.
- Sí: use una agencia que ofrezca servicios de asesoramiento en asuntos de vivienda gratis o a bajo costo, y esté autorizada por HUD.
- Sí: consulte a un abogado.

Hipotecaria de esta publicación para obtener información sobre cómo ubicar una agencia certificada por HUD, cómo verificar la licencia de un individuo, o cómo contactar un abogado.

Alternativas a la Ejecución Hipotecaria

NO espere hasta que se inicie la ejecución hipotecaria. Actúe tan pronto se atrase en sus pagos. La mejor opción que tiene para conservar su vivienda es actuar rápidamente y

con la ayuda de un consejero de vivienda o un abogado.

Si su banco ya inició el proceso de ejecución hipotecaria, y su vivienda se financió con una escritura de fideicomiso, usted tiene varias opciones:

- Refinanciamiento
- Modificación del préstamo
- Venta
- Venta corta (a pérdida), o Traspaso de escritura en lugar de ejecución hipotecaria
- Incumplimiento estratégico
- Bancarrota

Refinanciamiento: Cuando usted refinancia un préstamo, puede comparar entre varios bancos y posiblemente obtener un préstamo nuevo con mejores pagos que los de su préstamo actual. Por lo general, para obtener el refinanciamiento, se necesita tener buen crédito. Pero aún con buen crédito, es posible que los bancos no lo aprueben para un nuevo préstamo.

Modificación: En la modificación de un préstamo, su banco actual podría cambiar los términos de su préstamo para rebajar sus pagos mensuales. Si su préstamo lo tiene Fannie Mae, Freddie Mac, o algún otro banco que participe en los programas de modificación, usted puede solicitar una modificación bajo el programa Haciendo la Vivienda Asequible (en inglés, Making Home Affordable), (<http://makinghomeaffordable.gov/>). Este programa puede suspender el proceso de la ejecución hipotecaria mientras el banco determina si usted califica para una modificación. Si califica, el banco debería ofrecerle una modificación. Aún si no califica para el programa gubernamental, el banco podría poder ofrecerle una modificación del préstamo en base a términos definidos por el banco mismo.

Venta: Usted puede vender su vivienda y saldar su deuda si su casa vale más de lo que adeuda. Si usted vende la propiedad por más de

lo que debe en su préstamo, usted se queda con el dinero adicional. Sin embargo, si el banco ya ha iniciado el proceso de ejecución hipotecaria, es posible que la hipoteca se ejecute antes de que usted tenga la oportunidad de completar la venta. Si decide vender su vivienda, comuníquese con un agente de bienes raíces para listar su casa e informe a su banco de que está intentando vender la propiedad.

Venta Corta o Traspaso de Escritura en Lugar de Ejecución Hipotecaria: En una venta corta, su banco puede aceptar que usted venda su vivienda por menos de lo que debe para saldar su préstamo. Con el traspaso de la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria, usted le entrega su vivienda al banco para saldar su préstamo. En ambos casos, usted pierde su vivienda. Si usted tiene más de un préstamo, todos sus bancos deben estar de acuerdo en permitir la venta corta o el traspaso de la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria. Si usted accede a una venta corta o al traspaso de la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria, generalmente no debería aceptar una “Sentencia Por La Diferencia (Deficiencia)”, donde usted seguiría debiendo el resto de su préstamo al banco.

Incumplimiento Estratégico: En un incumplimiento estratégico, usted no sigue haciendo sus pagos hipotecarios y deja que el banco ejecute la hipoteca. Esto le permite ahorrar dinero hasta que el banco tome posesión de la vivienda. Después de que se ejecute la hipoteca, usted no le debería más dinero al banco por su préstamo principal, pero perdería su vivienda y sería más difícil conseguir crédito en el futuro. Si usted tiene más de un préstamo, seguirá siendo responsable por las deudas de esos préstamos adicionales.

Bancarrotas del Capítulo 13: En una bancarrota del capítulo 13, usted puede postergar temporalmente la ejecución hipotecaria en contra de su vivienda mientras un tribunal permite que usted reestructure su deuda. Si usted puede seguir pagando sus actuales pagos hipotecarios mensuales y, al mismo tiempo, también saldar los montos morosos en un plazo de tres a cinco años, entonces es posible que pueda conservar su vivienda. Sin embargo, si el tribunal determina que usted no puede costear su préstamo, su vivienda seguirá sujeta a la ejecución hipotecaria.

Opciones para propietarios con escrituras de fideicomiso que encaran ejecución hipotecaria:

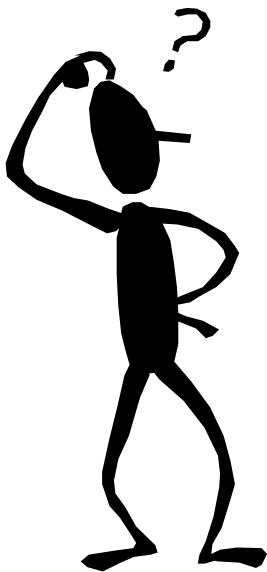
| Opción | Cuándo considerar | Pros | Contras |
|---|--|--|---|
| Refinanciamiento del Préstamo | <ul style="list-style-type: none"> • Gana lo suficiente para costear los pagos después del refinanciamiento. | <ul style="list-style-type: none"> • Conserva su casa. • Puede buscar y comparar préstamos en cualquier banco. | <ul style="list-style-type: none"> • Debe tener buen crédito. • Los bancos podrían no aprobar un nuevo préstamo. |
| Modificación del Préstamo | <ul style="list-style-type: none"> • Gana lo suficiente para costear los pagos después de la modificación. | <ul style="list-style-type: none"> • Conserva su casa. • El banco debería modificar su préstamo, si usted califica para un programa federal. | <ul style="list-style-type: none"> • No todos califican. • Sólo está disponible a través de su banco actual. |
| Venta de la Vivienda | <ul style="list-style-type: none"> • Ud. debe menos de lo que vale su vivienda (tiene capital). | <ul style="list-style-type: none"> • Salda completamente su deuda. • Usted se queda con las ganancias de la venta. | <ul style="list-style-type: none"> • Debe encontrar otro lugar donde vivir. • El banco podría ejecutar la hipoteca antes de que usted alcance a vender la propiedad. |
| Venta Corta o Traspaso de Escritura en Lugar de la Ejecución Hipotecaria | <ul style="list-style-type: none"> • Ud. debe más de lo que vale su vivienda (préstamo sobrevaluado). | <ul style="list-style-type: none"> • Su deuda queda saldada y no debe más dinero (dependiendo del convenio). | <ul style="list-style-type: none"> • Usted vende su vivienda o la traspasa al banco. • El banco podría no aceptar. • Perjudica su capacidad de conseguir crédito a futuro. |
| Incumplimiento Estratégico | <ul style="list-style-type: none"> • Ud. debe más de lo que vale su vivienda. • Sólo tiene un préstamo hipotecario. | <ul style="list-style-type: none"> • Su deuda queda saldada y no debe más dinero por su préstamo principal. | <ul style="list-style-type: none"> • El banco toma posesión de su vivienda. • Perjudica su capacidad de conseguir crédito a futuro. • Igual debe pagar préstamos adicionales |
| Bancarrota | <ul style="list-style-type: none"> • Ud. deberá hacer los pagos actuales de su préstamo hipotecario, además de pagar los montos atrasados y otras deudas. | <ul style="list-style-type: none"> • Se reestructuran los pagos de la deuda. • Conserva su casa si puede costear sus nuevos pagos. | <ul style="list-style-type: none"> • Debe saldar los montos morosos y demás deudas reestructuradas en un plazo de 3 a 5 años. • Perjudica su capacidad de conseguir crédito a futuro. |

Casos Especiales

Si usted tiene un préstamo asegurado por FHA o HUD, un préstamo garantizado por VA, o una vivienda financiada por RDH- (antes FmHA), podrían existir requisitos especiales que el banco debe cumplir si usted se atrasa en sus pagos. En algunos casos, usted podría tener derecho a una rebaja en sus pagos mensuales o a una suspensión temporal de sus pagos mensuales.

Si usted es persona de la tercera edad o está discapacitado y está enfrentando una acción de ejecución hipotecaria por el no pago de impuestos a la propiedad y/o tasaciones especiales, usted podría ser elegible para dos programas distintos en Washington, los cuales pueden reducir o postergar el monto que adeuda por impuestos a la propiedad o tasaciones especiales que se encuentren impagos.

Si usted se encuentra dentro de cualquiera de estas categorías, contacte a un abogado para asegurarse de que se resguarden sus derechos.



Preguntas Frecuentes:

P: ¿Puedo vivir en mi casa durante la ejecución hipotecaria?

R: Sí. Usted puede seguir viviendo en su casa durante el proceso de ejecución hipotecaria y por al menos 20 días después de la fecha de la venta.

P: Si mi casa se remata, ¿debo pagar algún saldo restante al Banco?

R: Tal vez. Si usted tiene sólo un préstamo hipotecario, entonces su deuda quedará saldada cuando se ejecute la hipoteca de su casa – incluso si la casa se remata por menos de lo que adeuda. Sin embargo, usted sigue siendo responsable por préstamos adicionales. Además, si la casa se remata por más de lo que Ud. adeuda, usted tiene derecho a pedir el monto extra.

P: ¿Puedo recuperar mi casa después de la ejecución hipotecaria?

R: No. Usted no tiene derecho a recuperar su casa después de la ejecución hipotecaria. Sin embargo, si la casa se remata por más de lo que adeuda, usted tiene derecho a pedir el monto extra. También puede entablar una demanda por daños, si la ejecución hipotecaria no se realiza conforme a la ley.

Recursos en Caso de Ejecución Hipotecaria

Esta publicación sólo contiene información general. Para obtener ayuda con su situación personal, utilice uno o más de los siguientes servicios:

Línea Directa de Asistencia Legal: Si usted es una persona de bajos ingresos y **no** vive en el Condado King, llame a CLEAR: 888-201-1014 (gratis). Se atiende de 9:15 AM a 12:15 PM, de lunes a viernes.

Línea Directa de Asistencia Legal: Si usted es una persona de bajos ingresos y vive en el **Condado King**, llame al 211 (desde el Condado King), o al 800-621-4636 (gratis). Se atiende de 8:00 AM a 6:00 PM, de lunes a viernes.

Referencia a Abogados: Las barras locales de abogados pueden referir a abogados locales (**no** necesariamente de bajo costo). Vea <http://www.wsba.org/atj/contact/lawref.htm> para una lista de teléfonos de referencia local.

Consejeros de Vivienda: Encuentre un consejero de vivienda autorizado por HUD en <http://www.hud.gov/local/wa/homeownership/hsgcounseling.cfm> o llame al 877-894-HOME (877-894-4663).

Información sobre la Vivienda Propia: Información de la vivienda propia y la ejecución hipotecaria en <http://homeownership.wa.gov>

Verificación de Licencias: www.dfi.wa.gov, haga clic en “Verificación de Licencia”.