

Pronta Intervención En Caso De Mora: Como Proteger Su Propiedad De Una Ejecución Hipotecaria

A veces, existen muchas causas por las cuales los propietarios no pueden efectuar los pagos de una hipoteca. Algunas de ellas son: gastos imprevistos, pérdida de horas extra, pérdida de empleo, gastos excesivos, enfermedad/ lesiones, reubicación, invalidez, muerte, matrimonio, parto/ maternidad, divorcio, y gastos de educación. Cualquiera sea la causa, es muy importante actuar rápidamente y comprender qué podría ocurrir si ignoramos la situación.

La Pronta Intervención en Caso de Mora (*Early Delinquency Intervention - EDI*) se basa simplemente en abordar la crisis financiera desde sus comienzos para maximizar la ayuda que pudiera brindarle el prestamista. Para que la EDI sea efectiva, se debe incluir una Presentación del Problema real (qué sucedió y por qué no puede efectuar los pagos), una Estimación Financiera Personal completa y, por último, un Plan de Acción realista para que el prestamista esté al tanto de la ayuda que usted está buscando y cómo planea cumplir con sus obligaciones financieras actuales y futuras.

También es muy importante disipar el mito que sostienen tantos propietarios - que el prestamista siempre busca una forma de “quedarse con la propiedad” a través de una ejecución hipotecaria. Esto no es verdad. A la gran mayoría de los prestamistas sólo les interesa que se realicen los pagos cada mes según lo acordado en la hipoteca. Como regla general, los prestamistas sólo comienzan una ejecución hipotecaria cuando todo lo demás falla. Ellos buscan la manera de ayudar a los propietarios con dificultades financieras, pero su voluntad de ayudar a los mismos decae con cada pago adicional adeudado.

Por eso es imprescindible abordar la crisis en cuanto se presenta y mantener al prestamista informado en todo momento. Esta es la clave principal de la Pronta Intervención en Caso de Mora. Muchos propietarios han perdido su propiedad por no haberse puesto en contacto con el prestamista hasta que fue demasiado tarde. Sin embargo, antes de ponerse en contacto con el prestamista, es necesario contar con la documentación precisa y actual.

Recuerde que no está solo. Nuestros consejeros están aquí para ayudarlo a resolver la situación de mora en la que ha incurrido. Póngase en contacto con BALANCE para realizar cualquier consulta o para concertar una entrevista con un asesor. El primero paso es desarrollar una Presentación del Problema. Esta debe ser muy clara para que el prestamista comprenda exactamente por qué se encuentra o se encontrará en una situación morosa. La Hoja de Trabajo N°1 le puede ser de gran utilidad.



Paso #2: Estimación Financiera Personal

La próxima fase de la EDI es la realización de una Estimación Financiera Personal. Si usted es como muchos propietarios, a menudo le resulta difícil cumplir con sus obligaciones mensuales. Es una buena idea realizar periódicamente una Estimación Financiera Personal para saber con certeza cuán cerca está de la “zona de riesgo financiero”. Existen algunas señales identificables que podrían poner en peligro su capacidad de proteger su propiedad.

1. Gastos de Vivienda	Alquiler/Hipoteca	\$	
	2ª Hipoteca	\$	
	Impuestos sobre la propiedad (si no están incluidos en el pago de la hipoteca)	\$	
	Seguro de Alquiler/Propietario	\$	
	Teléfono/Agua/Gas/Electricidad	\$	
	Cuotas societarias	\$	
	Sub total (por la sección 1)	\$	(a)
2. Gastos de Subsistencia	Alimentos	\$	
	Vestimenta (Incluida la lavandería y tintorería)	\$	
	Transporte (incluido el combustible, mantenimiento del automóvil o el transporte público)	\$	
	Seguro (Incluidos los del automotor, de vida y médicos, no deducibles de pago)	\$	
	Guardería	\$	
	Gastos médicos	\$	
	Sub total (por la sección 2)	\$	(b)
3. Deuda Mensual a Plazos	Préstamos para el automóvil	\$	
	Manutención Infantil/Pensión alimenticia	\$	
	Deuda de la Tarjeta de Crédito (lista)	\$	
	Deuda de la Tarjeta de Crédito	\$	
	Deuda de la Tarjeta de Crédito	\$	
	Otro	\$	
	Sub total (por la sección 3)	\$	(c)
Gastos Mensuales	Total de línea a, b, & c	\$	(d)
Ingresos Mensual	Sueldo #1 (neto)	\$	
	Sueldo #2 (neto)	\$	
	Otros ingresos	\$	
	Total de Ingresos	\$	(e)
Remanente Mensual	Total de Ingresos (línea e)	\$	
	Total de Gastos (línea d)	\$	
	Flujo de Fondos (ingresos menos gastos)	\$	

Paso #3: Cálculo Patrimonial

Ahora que ha completado la Presentación del Problema y la Estimación Financiera Personal, habría que considerar varias posibilidades y una de las más importantes es determinar si realmente desea o no mantener su propiedad. Aún cuando sepa a ciencia cierta que quiere mantener su propiedad a toda costa, debe, sin embargo, entender el concepto de “patrimonio” y cómo puede afectar su decisión.

Valor Actual de Mercado de la Propiedad	\$	(a)
Saldo del Préstamo Pendiente	\$	
Saldo del Segundo Préstamo	\$	
Pagos con Mora	\$	
Impuestos no Pagados	\$	
Otros	\$	
Deuda Total	\$	(b)
Posición Patrimonial Total (a menos b)	\$	

Es necesario hacer un cálculo patrimonial para poder analizar todas sus opciones. Este también le será de suma importancia al prestamista dependiendo del tipo de solución buscada. Ahora se encuentra en condición de examinar los distintos tipos de soluciones existentes que podría brindarle el prestamista. Su Plan de Acción deberá incluir al menos una o probablemente más de una opción a considerar.

Opciones a Considerar

Consideremos las OPCIONES existentes en el momento preciso de entrar en mora o cuando está próximo a convertirse en moroso. A menudo, estas opciones son de gran ayuda para el propietario con el propósito de evitar la ejecución hipotecaria.

Restitución (Solución) - La manera más fácil de solucionar una situación morosa es abonándole al prestamista todo lo adeudado. Se deben incluir los pagos adeudados, los pagos de intereses atrasados asociados con dichos pagos y cualquier otro interés que el prestamista recargue como resultado de su mora. En California, usted tiene el derecho legal de restituir su préstamo hasta 5 días laborales previos a la venta por parte del liquidador como resultado de la ejecución hipotecaria.

Plan de Reembolso - Es un acuerdo escrito entre usted y el prestamista que le permite conciliar los pagos adeudados. Generalmente estos acuerdos exigen que durante un periodo corto de tiempo se efectúen pagos más elevados que el monto mensual

regular de la hipoteca hasta tanto el préstamo se regularice. Nunca debe aceptar un plan de pago que no pueda pagar; pero debe estar de acuerdo en pagar lo que realmente pueda afrontar. Si no cumple con los términos de este acuerdo, es probable que no reciba más ayuda por parte del prestamista.

Modificación - Una modificación del préstamo involucra cambiar uno o más términos de la hipoteca.. Se pueden considerar las siguientes modificaciones: disminución de la tasa de interés de la hipoteca, cambiar el producto de la hipoteca (por ejemplo: de una tasa variable a una fija), extender los términos de la hipoteca y capitalizar los pagos en mora (agregar los pagos en mora al saldo de la hipoteca; únicamente en situaciones económicas extremas). Como una alternativa EDI para evitar la ejecución hipotecaria, se puede realizar una modificación del préstamo que le permita seguir efectuando los pagos y resguardar su propiedad de la ejecución hipotecaria.. No es frecuente que se otorguen estas modificaciones por lo que deben existir motivos importantes y justificados para solicitarlas.

Acuerdo de Indulgencia - El prestamista le otorgará un periodo de tiempo (por lo general, de 3 a 6 meses) durante el cual podrá realizar ya sea pagos mínimos o bien ningún pago en absoluto. A menos que se extienda el término del préstamo, por lo general los pagos subsiguientes deberán ser superiores a los pagos mensuales originales de la hipoteca hasta tanto se regularice el préstamo.

Indulgencia Especial - Sólo aplicable a los préstamos asegurados por FHA. El prestamista puede permitir pagos parciales de hasta 18 meses a fin de que el prestatario pueda regularizar su situación. El prestamista también puede ofrecerle "créditos parciales", o adelanto de fondos, para ayudarlo a regularizar su situación.

Refinanciación - Normalmente, esta opción no será viable en caso de tener serios problemas de mora en su hipoteca actual (más de 3 pagos atrasados). Sin embargo, esta podría ser una opción en caso de que se encuentre al día con los pagos de la hipoteca, y ya tenga una participación en el capital de la propiedad.

Segunda Hipoteca (Préstamo en forma de participación en el capital) - Una opción posible aun cuando tenga serios problemas de mora siempre y cuando tenga una participación importante en el capital de su propiedad. Por lo general, no es factible cuando ya tiene problemas para efectuar los pagos de la primera hipoteca - una tasa de interés más elevada unida a otro pago sólo agravarían el problema. Se puede utilizar en forma ocasional a fin de suprimir la deuda del consumidor.

Quiebra - Aún cuando esta parezca ser la opción más desagradable, puede ayudarle al propietario a salvar la propiedad. Hay dos tipos de quiebras - Capítulo 7 y Capítulo 13. Las quiebras conforme al Capítulo 13 pueden ayudarle a salvar su propiedad de la ejecución hipotecaria si todas las demás opciones no han dado resultado. Deberá consultar a un abogado especializado en quiebras. Es conveniente recibir asesoramiento legal antes de declararse en quiebra.

Ultimos Recursos

También es importante considerar ahora otras OPCIONES que podrían serle de utilidad cuando ya no pueda o realmente no quiera seguir manteniendo

su propiedad. Esto podría darse en caso de que su situación cambiara tanto que ya no pudiera afrontar los pagos que venía efectuando. También podría darse en caso de NO haber CAPITAL en la propiedad. Supongamos que usted compró su propiedad en 1990 por \$158.000 y su saldo actual de la hipoteca es de \$148.000. Un agente inmobiliario le informa que el valor actual de su propiedad es de \$140.000, por lo tanto usted decide no conservarla.

Ejecución Hipotecaria - Puede que decida no efectuar o no estar en condiciones de realizar más pagos. Si esto sucede, el prestamista ejecutará su hipoteca y se quedará con su propiedad.. En California, este proceso dura aproximadamente 4 meses desde que se registra la Notificación de Incumplimiento. (ver Cronograma de Ejecución Hipotecaria)

NOTA: Algunos estados le otorgan al prestamista una sentencia por razón de deficiencia (deficiency judgment*) debido a la diferencia de valor entre el saldo de la hipoteca y cualquier otra pérdida que haya sufrido el prestamista en caso de que la propiedad se haya devaluado. En California, no existen fallos de esta naturaleza permitidos en las ejecuciones hipotecarias de préstamos monetarios para la compra (el que utiliza para comprar su propiedad) pero puede existir una sentencia por razón de deficiencia en préstamos inmobiliarios refinanciados, préstamos VA, o préstamos secundarios de embargo preventivo (2ª hipoteca). Las sentencias por razón de deficiencia son poco frecuentes.

**Deficiency judgment: sentencia por la que se condena a un deudor hipotecario a responder personalmente por la diferencia entre el monto debido y el cubierto por el producido de la ejecución hipotecaria.*

Escrituración en lugar de Ejecución Hipotecaria - Esta opción, la cual debe hacerse con el consentimiento del prestamista, implica reescribir su propiedad a nombre del prestamista. Esto le permite al prestamista ahorrar tiempo y dinero, y a usted que no figure una ejecución hipotecaria en su informe crediticio.

Venta a Corto Plazo (Venta de Preejecución hipotecaria para los préstamos asegurados por FHA) - En este caso, usted solicitará al prestamista que le permita vender la propiedad al valor actual de mercado, el cual es menor al saldo del préstamo. Si el prestamista está de acuerdo, usted puede pedir la ayuda de un agente inmobiliario e intentar

vender su propiedad, aún cuando el precio de compra sea menor al saldo pendiente. ¿Por qué aceptaría el prestamista una Venta a Corto Plazo? Recuerde que, en cuanto se concreta una ejecución hipotecaria, el prestamista deberá, de todos modos, vender su propiedad. Con la Venta a Corto Plazo, usted le ahorrará al prestamista tiempo y gastos de ejecución hipotecaria, al encontrar a alguien que quiera comprar su propiedad.

La elección de cómo manejar su mora puede afectar su Informe Crediticio - Recuerde que, una ejecución hipotecaria permanecerá en su informe crediticio durante 7 años. Si decide devolver su propiedad al prestamista por medio de una ejecución hipotecaria, guarde toda la información que muestre los esfuerzos que realizó para resolver el problema. En caso de que tenga un buen resto crediticio, podrá comprar otra propiedad en 2 años. Si elige la Escrituración en lugar de la Ejecución Hipotecaria o la Venta a Corto plazo, debe negociar con el prestamista “re-datar” su informe crediticio para eliminar la información de índole negativa y actualizar su cuenta.

NOTA: Asegúrese de ponerse en contacto con un especialista en impuestos a fin de discutir las implicaciones impositivas, sea cual fuere la opción que elija. De producirse una ejecución hipotecaria, por lo general no hay mayores implicaciones impositivas excepto posibles ganancias de capital si fue propietario con anterioridad y ha “transferido” su ganancia a la propiedad a ser ejecutada. Si elige la Escrituración en lugar de la Ejecución Hipotecaria o la Venta a Corto plazo y hay capital negativo, será responsable por los impuestos sobre la renta sobre el monto de la deuda que el prestamista conmuta (la diferencia entre su saldo hipotecario y el valor de su propiedad). Recuerde que tanto con la Escrituración en lugar de la Ejecución Hipotecaria como con la Venta a Corto plazo puede llegar a tener implicaciones impositivas adversas con el prestamista que emite una 1099C por el monto de la deuda conmutada. Por favor, verifíquelo con un especialista en impuestos.

Plan de Acción

El último y más importante paso es diseñar un Plan de Acción y ponerse en contacto con el prestamista. Es probable que se haya comunicado

telefónicamente con el prestamista o administrador del servicio del préstamo y que ya se encuentre en condiciones de hacer una solicitud de asistencia formal por escrito. Para presentar su Plan de Acción debe proceder de la siguiente manera:

- Reúna toda la documentación que deberá proporcionar al prestamista en la cual explica por qué necesita ayuda.
- Escriba una carta al prestamista solicitando una solución específica. Si ya realizó su solicitud en forma verbal, asegúrese de acompañar la misma con una solicitud por escrito. (Ver Carta al Prestamista).
- Guarde un registro de todas las llamadas telefónicas realizadas entre usted y el prestamista. Indique la fecha de la llamada, el nombre de la persona con la cual se contactó y los resultados de dicha conversación.
- No se olvide de cumplir con cualquier plazo establecido por el prestamista. En caso de no proporcionar una información a tiempo, pondrá en peligro su solicitud.

Paso 1: Póngase en contacto con el prestamista.

Siempre recuerde que es mejor ponerse en contacto con el prestamista a la brevedad (con preferencia mientras usted todavía se encuentra al día) o en cuanto se haya atrasado con el primer pago. Puede ponerse en contacto con el prestamista para discutir su declaración más reciente llamando al número 800 y su llamada siempre deberá estar seguida por un resumen escrito de lo conversado.

Paso 2: Haga un borrador del resumen escrito.

(Ver Carta al Prestamista) Siempre incluya el número de préstamo y la dirección de la propiedad que deberá figurar en el margen superior de toda correspondencia que haya enviado al prestamista. Debe incluir los siguientes puntos en su carta:

Párrafo 1: Presentación del Problema. Remítase a la Hoja de Trabajo de la Presentación del Problema y reitere en forma precisa por qué se encuentra en mora (o estará en mora). Sea honesto y esté preparado para presentar la documentación que sustenta su presentación.

Párrafo 2: Haga un resumen de los esfuerzos realizados para resolver el problema. Recuerde nuevamente que debe ser conciso y estar preparado para presentar la documentación que respalde sus esfuerzos. Explique al prestamista que hará lo que sea necesario para salvaguardar su propiedad de la ejecución hipotecaria.

Paso 3: Adjunte a su carta toda la documentación que posea y respalde su reclamo.

Por ejemplo: si lo despidieron, envíe una copia de la notificación oficial o de seguro de desempleo que corrobore el despido. Si se encuentra bajo supervisión médica, envíe una carta del médico especificando qué le sucede y cuándo se reintegrará a su trabajo. Asegúrese también de adjuntar una copia de su hoja de trabajo de Estimación Financiera Personal.

Paso 4: Envíe esta solicitud por Carta Certificada con Aviso de Retorno y asegúrese de guardar copia de todo lo enviado al prestamista.

Es muy importante que guarde toda la documentación precisa concerniente a este proceso. Aún cuando este proceso debe transmitir en forma eficaz un pedido de ayuda al prestamista, también debe utilizar esta misma técnica para con sus otros acreedores. (Ver Carta al Acreedor). Notificar a todos los involucrados es la mejor manera de recibir la ayuda que necesita.

No prometa lo que no puede cumplir: Tendrá mayores posibilidades de recibir ayuda por parte del prestamista si continúa con el Plan de Acción. Es muy importante de que usted haga su parte. Nunca acepte algo que sabe que no podrá cumplir. La mayoría de los prestamistas le darán tan sólo una oportunidad para resolver su situación morosa. Si no cumple con los términos de su acuerdo para cancelar el préstamo, es probable que no tenga una segunda oportunidad. Sin embargo, si su situación financiera cambia debido a causas que van más allá de su control y no puede cumplir con los términos para cancelar el préstamo, hágaselo saber inmediatamente al prestamista. Existen grandes posibilidades de que lo puedan resolver en conjunto.

Plazos Para la Ejecución Hipotecaria

Cuando se ha atrasado en los pagos, el prestamista puede decidir el comienzo del proceso de ejecución hipotecaria. Por lo general, esto ocurre entre los 60 y 90 días de producida la mora. Como primer paso, se registra en la Oficina de Registro del Condado un documento denominado Notificación de Incumplimiento y se le envía una copia de dicha notificación. Con esta notificación se da comienzo al proceso de ejecución hipotecaria, el cual tiene una duración de aproximadamente cuatro meses.

Puede regularizar su situación efectuando todos los pagos atrasados, más los intereses atrasados y todo los demás gastos en los que haya incurrido el prestamista para dar comienzo al proceso de ejecución hipotecaria. Al regularizar su situación “subsana” el incumplimiento y el préstamo continuará como si los pagos nunca se hubieran atrasado. El préstamo se puede regularizar en cualquier momento hasta cinco días laborales previos a la fecha de venta real. Si el incumplimiento no se “subsana” al pagar todo lo adeudado más los gastos, o llevando a cabo algún otro acuerdo con el prestamista, su propiedad se rematará en una subasta al mayor postor, por lo general, el prestamista.

¿Qué sucede luego de una ejecución hipotecaria? Usted ya no tiene más opciones y para entonces habrá perdido todos los derechos de posesión y propiedad ante el nuevo dueño. El prestamista (nuevo dueño) puede entonces proceder a desalojarlo siguiendo los procedimientos de desalojo convencionales como si usted fuera un inquilino que no ha pagado el alquiler. Este proceso se puede llevar a cabo en pocas semanas.

Modelo de Carta al Prestamista

18 de February de 2002

Friendly Mortgage Company
123 Anywhere Street
San Francisco, CA 94108

REF: Préstamo Número 14365-3324
788 Sycamore Street
San Francisco, CA 94111

Estimado Prestamista:

Le escribo para solicitar su ayuda. El día 15 de noviembre del año pasado, mientras me encontraba trabajando en la Compañía Heavy Construction, me caí y me rompí la pierna. Desde esa fecha no he podido trabajar y he incurrido en gastos médicos adicionales que el seguro no cubre. Es por esta razón que no he podido efectuar los pagos correspondientes a los meses de diciembre y enero. Adjunto a la presente el informe del accidente de mi compañía que verifica la fecha de mi lesión. Adjunto también una carta de mi médico en la que explica que no podré volver a trabajar hasta el día 1º de mayo.

Necesito su ayuda para evitar la ejecución hipotecaria de mi propiedad. Desearía hacer 1/2 pagos durante los próximos 4 meses. A partir de junio, me gustaría hacer un pago completo y 1/4 de los pagos atrasados hasta regularizar mi situación. Me llevará aproximadamente 8 meses regularizar la misma. Calculo que no habrá ninguna dificultad para volver a trabajar en mayo. He trabajado en esta compañía durante 11 años y pienso seguir en ella hasta que me jubile en un futuro.

También me he puesto en contacto con BALANCE, una Agencia de Asesoramiento Inmobiliario HUD oficial. He confeccionado un presupuesto que adjunto para su revisión. Como verá, con su ayuda podré financiarlo hasta que regrese a trabajar la jornada completa.

Mi número de teléfono es (415) 555-1234 y podrá localizarme todas las tardes entre las 14:00 y las 17:00 horas. Si es necesario que proporcione cualquier información adicional, por favor hágamelo saber inmediatamente. Desde ya agradezco toda la consideración y ayuda que me brinde para salvaguardar mi propiedad de una ejecución hipotecaria.

Respetuosamente.

John Q. Public
Documentación adjunta

Modelo de Carta al Acreedor

18 de febrero de 1997

XYZ Credit Corporation
Central City, USA 17171

Estimado Acreedor:

Debido a un despido, estoy temporalmente desempleado y como resultado de ello estoy teniendo problemas financieros. He analizado mi situación actual (con la ayuda de BALANCE, si cabe mencionar).

Luego de confeccionar un estricto presupuesto para mis gastos (presupuesto adjunto) estoy solicitando a cada acreedor que acepte una reducción en mis pagos durante los próximos tres meses. Para ese entonces, pienso que estaré trabajando nuevamente, ganando el sueldo de costumbre.

Agradecería su cooperación permitiendo este plan de pagos. En lugar de realizar un pago regular de \$50, solicito que acepte pagos mensuales de \$30 durante esta emergencia. Liquidaré la suma antes del día 30 de cada mes.

Puede estar seguro de que realizaré los pagos en la forma habitual tan pronto como me sea posible. Me siento muy mal por tener que solicitar esta consideración y espero que usted me comprenda. Si llegase a surgir algún cambio en mi situación actual, se lo notificaré lo más pronto posible.

Atentamente,

Nombre
Dirección
Número de Cuenta Crediticia
Modelo de Carta al Acreedor