

# Maneras de conservar su hogar



---

**Es posible que pueda conservar su casa incluso si está atrasado en los pagos de la hipoteca o si tiene un caso judicial de ejecución hipotecaria.**

Si está atrasado con su hipoteca y desea conservar su casa, sus opciones dependen principalmente de su situación financiera actual.

Si no puede hacer los pagos en este momento, como primer paso, puede solicitar una indulgencia a su compañía hipotecaria. **Una indulgencia es una opción a corto plazo** que puede reducir o suspender sus pagos hipotecarios mensuales regulares por solo un tiempo. Aún tendrá que reembolsar los pagos atrasados, pero el objetivo es darle un respiro, con la posibilidad de calificar para una solución a largo plazo para mantener su hogar al final de la indulgencia.

**El resto de este documento se centra en las opciones a largo plazo para conservar su casa,** si puede permitirse realizar pagos mensuales regulares. También puede tener otras opciones adicionales. Hable con un consejero de vivienda o un abogado para obtener información sobre su situación específica.

## Opciones a largo plazo para conservar su hogar

| Opción   | ¿Para quién es esta opción?   | ¿Qué hace esta opción?   |
|--|---|--|
| <b>A. Modificación del préstamo</b><br>(páginas 3-5) | Está atrasado en los pagos pero tiene algunos ingresos; o<br>Puede pagar algo, pero no el monto total.              | Cambia los términos de su hipoteca para facilitar el pago.   |
| <b>B. Plan de pago por quiebra</b><br>(página 6)     | Está atrasado en los pagos y ahora puede pagar los pagos mensuales de la hipoteca más algo adicional.               | Obtiene más tiempo para pagar si se declara en quiebra y acepta un plan de pago a más largo plazo. |
| <b>C. Reincorporación</b><br>(páginas 6-7)           | Está atrasado en los pagos y ahora puede permitirse pagar todo lo que debe de una vez.                              | Paga todos sus pagos vencidos a la vez.  |
| <b>D. Refinanciamiento</b><br>(páginas 7-8)          | Su nombre está en la escritura y su crédito es lo suficientemente bueno como para calificar para un nuevo préstamo. | Obtiene un nuevo préstamo para pagar el monto total del anterior.                                  |

Si no puede pagar nada y no espera que mejore su situación financiera, puede ser difícil conservar su casa. Es posible que desee leer el folleto de Legal Aid sobre formas de dejar su propiedad.

Para obtener más información y ayuda para comprender sus opciones, comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o en <https://www.legalaiddc.org/online-intake/>.

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o en <https://www.legalaiddc.org/online-intake/>.

## Opción A: Modificación del préstamo

### ¿Qué es una modificación de préstamo?

Una modificación de préstamo cambia los términos de su hipoteca. Si está atrasado con su préstamo, completar una modificación de préstamo le brinda un nuevo comienzo y lo pone al día, generalmente tomando el monto adeudado y agregándolo a su préstamo como parte de un nuevo saldo principal.

Las modificaciones de préstamos generalmente reducen sus pagos mensuales al:

- darle más tiempo para pagar el préstamo (por ejemplo, 40 años en lugar de 30 años), y/o
- reducir su tasa de interés, y/o
- mover una parte del saldo de su préstamo al “back end” de su hipoteca, como un pago global sin intereses, de modo que los intereses se cargan solo en una parte de su saldo principal en lugar de la totalidad.



### ¿Debería considerar una modificación de préstamo?

La modificación del préstamo es una forma común de conservar su casa después de no pagar los pagos de la hipoteca. Una modificación de préstamo puede ser una buena opción si:

- Está atrasado en su hipoteca pero ahora puede permitirse hacer los pagos; o
- No puede pagar los pagos mensuales que tiene ahora, pero podría pagar pagos mensuales más bajos.

Completar una modificación de préstamo lo pondrá al día con el préstamo. Si hay un caso judicial de ejecución hipotecaria relacionado, ese caso será desestimado después de que haya completado una modificación del préstamo.

**Si aparece en la escritura pero no es la persona que pidió prestado el dinero (por lo que no aparece en el préstamo hipotecario),** es posible que aún pueda solicitar una modificación del préstamo, por ejemplo, si es el propietario de la casa después de un divorcio o si heredó la casa después de la muerte de alguien. Si se aprueba la modificación en una de estas

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o en <https://www.legalaiddc.org/online-intake/>.

situaciones, probablemente tendrá que hacerse cargo del préstamo (“asumir el préstamo”). Estos casos pueden ser complicados y debe hablar con un abogado sobre sus opciones.

## ¿Cómo puedo obtener una modificación de préstamo?

### 1. Comuníquese con su compañía hipotecaria.

Dígale a su compañía hipotecaria que desea que lo revisen para una modificación de préstamo. Algunas hipotecas pueden ser elegibles para una modificación de préstamo "simplificada", lo que significa que no tiene que completar una solicitud y proporcionar los documentos para su revisión. Pregúntele a su compañía hipotecaria o a su abogado si pueden ofrecer una modificación de préstamo “simplificada”.

Un consejero de vivienda o un abogado de Asistencia Legal también pueden ayudarlo a determinar si debe calificar para alguna opción especial o simplificada.



Dependiendo del tipo de préstamo que tiene, es posible que deba completar una solicitud de “mitigación de pérdidas” para ser considerado para una modificación de préstamo. Si es necesario, la compañía hipotecaria o su abogado pueden proporcionarle uno.

Complete la solicitud y envíela a su compañía hipotecaria y a su abogado. La compañía hipotecaria generalmente solicita documentos financieros como parte de esta solicitud. Entregue a la compañía hipotecaria todos los documentos que le soliciten (incluso si ya le ha entregado los mismos documentos antes).

**Si tiene un caso judicial de ejecución hipotecaria**, envíe una copia de la solicitud completa y todos los documentos al abogado de la compañía hipotecaria también.

El proceso de completar la solicitud *a satisfacción de la compañía hipotecaria* puede llevar tiempo y esfuerzo. No se rinde.

**Si necesita ayuda para completar una solicitud**, comuníquese con un asesor de vivienda llamando a la Línea Directa de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias de DC al (202) 265-2255.

### 2. La compañía hipotecaria revisará su solicitud.

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o en <https://www.legalaiddc.org/online-intake/>.

Una vez que la compañía hipotecaria le ha informado que su solicitud está completa, tienen 30 días para informarle si se aprobó una modificación de préstamo, si se le negó o si necesita más información o documentos. Es posible que le hagan más preguntas sobre sus ingresos o dificultades, o que le pidan más documentos financieros antes de tomar una decisión. La compañía hipotecaria también podría revisar su solicitud para ver otras opciones además de una modificación de préstamo.

### **3. Complete un plan de prueba.**

Si se le aprueba una posible modificación de préstamo, es posible que la compañía hipotecaria necesite que complete un "plan de prueba". Un plan de prueba es una ejecución de prueba de los pagos de modificación que generalmente dura de 3 a 6 meses.

Debe realizar una cierta cantidad de pagos mensuales durante el plan de prueba antes de que la compañía hipotecaria modifique su préstamo. El plan de prueba le muestra a la compañía hipotecaria que puede realizar los pagos mensuales con regularidad. Para algunas hipotecas, deberá firmar un acuerdo para aceptar el plan de prueba.

### **4. Firme los documentos de modificación.**

Después de completar el plan de prueba (si se requiere uno), la compañía hipotecaria revisará los detalles de su préstamo para una modificación final (o "permanente"). Si se aprueba una modificación, la compañía hipotecaria le enviará los documentos por correo. Deberá firmar los documentos de modificación (y algunas veces hacer que se autentiquen) y enviarlos por correo a la compañía hipotecaria antes de la fecha límite indicada. Los plazos para devolver los documentos de modificación pueden ser muy cortos, así que preste mucha atención a las instrucciones.

### **5. Su préstamo se modifica permanentemente.**

Después de devolver los documentos firmados, la compañía hipotecaria procesará la modificación del préstamo. Eso significa:

- La modificación del préstamo actualiza su préstamo, por lo que ya no está atrasado en su hipoteca.
- Su estado de cuenta mensual de la hipoteca debe mostrar que está al día con sus pagos a la fecha en que modificó el préstamo.

Si hay un caso judicial de ejecución hipotecaria, el abogado de la compañía hipotecaria debe desestimar el caso judicial y enviarle una copia de la desestimación.

## Opción B: Plan de reembolso por quiebra

### ¿Qué es un plan de reembolso por quiebra?

Un plan de reembolso por quiebra le permite conservar su casa pagando sus deudas en cuotas durante tres a cinco años.

### ¿Debería considerar un plan de quiebra?

Un plan de reembolso por quiebra puede ser una buena opción si atravesó tiempos difíciles en el pasado, pero ahora puede pagar los pagos de la hipoteca **más** los pagos a plazos.



A veces, a las personas les preocupa que declararse en quiebra perjudique su crédito. Sin embargo, los propietarios que están atrasados en los pagos de la hipoteca o que enfrentan una ejecución hipotecaria generalmente ya han sufrido daños en su crédito. La quiebra puede ofrecer una forma de conservar su casa y crear una oportunidad para reconstruir su crédito en el futuro.

Es posible que desee hablar con un abogado de quiebras para que lo ayude a decidir si un plan de reembolso por quiebra es una buena opción para usted. Puede llamar a la línea de ayuda de quiebra del Colegio de Abogados de DC al (202) 223-6600 para hablar con un coordinador de admisión. Ofrecen representación por una tarifa reducida en casos de planes de pago por quiebra (Capítulo 13). Más información está aquí:

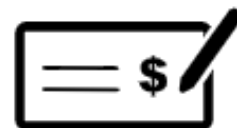
<https://www.badc.org/bankruptcy-access-to-justice-project>

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o en <https://www.legalaiddc.org/online-intake/>.

## Opción C: Reinstalación

### ¿Qué es la reinstalación?

La reinstalación es cuando paga *todo* el monto vencido de la hipoteca y las tarifas a la vez. Por ejemplo, si no cumplió con los pagos de 6 meses, debe pagar *en una sola suma* 6 veces su pago mensual, más las tarifas, para reintegrarlo. Después de la reinstalación, debe seguir haciendo los pagos hipotecarios mensuales para mantenerse al día con el préstamo.



### ¿Debería considerar la reinstalación?

La reinstalación puede ser una buena opción si ha ahorrado todo el dinero que debe en su hipoteca o si la cantidad vencida no es mucho.

### ¿Cómo puedo reinstalar mi préstamo?

Solicite una cotización de reinstalación por escrito e instrucciones de pago de la compañía hipotecaria. La cotización de reinstalación puede vencer rápidamente y es posible que deba pagar una cantidad diferente después de la fecha de vencimiento (a menudo llamada fecha de “good through”).

## Opción D: Refinanciamiento

### ¿Qué es refinanciamiento?

Refinanciar significa obtener un nuevo préstamo que amortiza y reemplaza el préstamo anterior.



### ¿Debería considerar el refinanciamiento?

El refinanciamiento puede ser una buena opción si:

- Su nombre aparece en la escritura; y
- Tiene los ingresos y el crédito para calificar para un nuevo préstamo.

Las situaciones comunes en las que el refinanciamiento podría ser una opción son cuando usted es el propietario de la vivienda pero no figura en la hipoteca; por ejemplo, si es propietario de una vivienda después de un divorcio y solo su excónyuge fue nombrado en el hipoteca. O si heredó su casa después de la muerte de alguien y la persona fallecida era la

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o en <https://www.legalaiddc.org/online-intake/>.

única mencionada en la hipoteca. Esto se debe a que su crédito no se verá afectado por los pagos de la hipoteca atrasados del préstamo de otra persona.

Es posible que **no** pueda refinanciar si no tiene suficientes ingresos para calificar para un nuevo préstamo. También es posible que no pueda refinanciar si está atrasado en su hipoteca o tiene otras deudas que están afectando negativamente su crédito.

### ¿Cómo puedo refinanciar un préstamo?

- Primero solicite a la compañía hipotecaria o a su abogado una carta que indique el monto total de liquidación del préstamo. A esto se le llama una "cotización de pago". La cotización de pago puede vencer rápidamente y es posible que deba pagar una cantidad diferente después de la fecha de vencimiento (a menudo llamada fecha de "good through").
- Luego solicite un préstamo de refinanciamiento con diferentes bancos. Compare precios para encontrar el mejor préstamo. Asegúrese de comprender los términos propuestos antes de aceptar obtener un préstamo hipotecario. Obtenga información sobre el proceso hipotecario en [www.consumerfinance.gov/mortgage](http://www.consumerfinance.gov/mortgage)

Para obtener ayuda para comprender este documento, comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o en <https://www.legalaiddc.org/online-intake/>.

La información de este documento se actualizó el 9/14/21. Esta información no es un consejo legal. Para obtener ayuda legal, comuníquese con un abogado. Es posible que los abogados de Legal Aid puedan brindarle asesoramiento legal incluso si no lo representan.

**Esta información es de:**



1331 H Street NW, Suite 350  
Washington, DC 20005  
Teléfono: (202) 628-1161  
[www.legalaiddc.org](http://www.legalaiddc.org)

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o en <https://www.legalaiddc.org/online-intake/>.