

**¿Cuándo puede un prestamista iniciar un juicio ejecutivo hipotecario?** La mayoría de préstamos de un banco deben estar en mora 120 días antes de que empiece cualquier actividad de un juicio ejecutivo hipotecario. Sin embargo, los prestamistas más pequeños algunas veces pueden iniciar un juicio ejecutivo hipotecario incluso si usted se atrasa tan solo 1 día. Solo se requiere que el prestamista envíe dos avisos antes de una venta a través de un juicio ejecutivo hipotecario.

**¿Cómo puedo evitar un juicio ejecutivo hipotecario?** Hable con su prestamista acerca de un plan de pagos, un período de gracia temporal o una modificación al préstamo. Pague lo que pueda. Si no le aceptan los pagos, guárdelos hasta que pueda pagar la totalidad. Para obtener una asesoría gratuita para prevenir un juicio ejecutivo hipotecario, contacte la línea directa de HOPE™ al número 1-888-995-HOPE (4673) o visite <http://www.995hope.org/>. Cuanto más pronto presente una solicitud para recibir ayuda, más derechos y opciones tendrá.

**¿Qué es mitigación de la pérdida?** La mitigación de la pérdida se refiere a formas de prevenir un juicio ejecutivo hipotecario. Si está atrasado en los pagos, pídale a su prestamista un paquete de solicitud de mitigación de pérdidas. Para la mayoría de entidades recaudadoras, si su solicitud está completa y se recibe al menos 37 días antes de una venta programada, el prestamista debe detener todas las actividades del juicio ejecutivo hipotecario. Si su prestamista inicia el juicio ejecutivo hipotecario después de que usted haya presentado oportunamente su solicitud completa, usted tiene derecho a presentar un proceso judicial para detener la venta. También puede presentar una queja ante la Oficina de Protección Financiera al Consumidor al teléfono 855.411.2372 o en línea en: <http://www.consumerfinance.gov/complaint/>. Guarde una copia de su solicitud, de los anexos y del comprobante de entrega (como una página de confirmación de fax o número de rastreo) para comprobar que el prestamista lo recibió. Su prestamista también debe enviarle una carta informándole si su solicitud está completa.

**¿Cuál es el proceso de juicio ejecutivo hipotecario?** En Texas, el juicio ejecutivo hipotecario por lo general es un proceso de tres pasos. (*Excepción:* si tiene un préstamo de patrimonio inmobiliario, una línea de crédito de patrimonio inmobiliario, un préstamo de transferencia de prenda tributaria, o si le debe avalúos a una asociación de propietarios de vivienda, por lo regular se requiere *una orden del tribunal* antes de que se pueda ofrecer su propiedad a la venta. En algunos casos, también se requiere una orden para ejecutar la hipoteca sobre una hipoteca inversa. Se debe presentar un litigio si una entidad del gobierno está tratando de ejecutar una hipoteca, por ejemplo, por impuestos sobre propiedades, una propiedad censurada, etc.).

1. Aviso de incumplimiento: carta de demanda, por ley, el prestamista/entidad recaudadora debe enviar un aviso por escrito dándole 20 días para "remediar" (pagar en su totalidad el monto adeudado) y poner al día el préstamo atrasado. Algunos préstamos aumentan este período a 30 días (la mayoría de préstamos de patrimonio inmobiliario de FHA y VA).

2. Aviso de venta presentado, publicado y enviado por correo: a continuación, la ley exige un aviso escrito con al menos 21 días de anticipación a la fecha en la cual se llevará a cabo la venta a través de una ejecución hipotecaria (subasta). Los 21 días comienzan a partir de la fecha en la que se envía el aviso por correo, no la fecha en la cual lo recibe. No recibir el correo certificado no detendrá ni anulará la venta por medio de ejecución hipotecaria. El aviso de ejecución hipotecaria también se publica en la sala de tribunales y se presenta ante el secretario del condado.

3. Venta por medio de ejecución hipotecaria: las ventas por medio de ejecución hipotecaria se llevan a cabo en la sala de tribunales del condado el primer martes de cada mes. Cualquiera puede ofertar. Después de la subasta, usted no tiene derecho a comprar de vuelta su propiedad al nuevo propietario a menos que la esté vendiendo una entidad del gobierno, un prestamista fiscal o por falta de pago de las cuotas de la asociación del propietario de una vivienda. Existen tiempos límite y en algunos casos usted debe pagar una cuota de redención.

**¿La bancarrota puede evitar la ejecución de una hipoteca?** Declararse en bancarrota retrasará la ejecución hipotecaria, pero no eliminará el gravamen ni le permitirá quedarse en la casa sin hacer los pagos. El Capítulo 13 es una reorganización en la cual ciertas deudas se amortizan con el tiempo y se puede salvar la casa. El Capítulo 7 es una liquidación, y puede retrasar una ejecución de la hipoteca, pero usualmente no permitirá que usted conserve su casa si está atrasado en los pagos.

**¿Puedo refinanciar o vender mi casa para evitar la ejecución hipotecaria?** Si está atrasado en los pagos, refinanciar normalmente no es una opción. Puede vender si los ingresos de la venta pagarían la hipoteca y el costo de la venta.

**¿Me pueden demandar por una falta?** Los prestamistas rara vez demandan por una falta debido al tiempo y los gastos en que se incurre. Si lo están demandando por una falta, la bancarrota podría ser una buena opción para usted.

**¿Puedo permanecer en mi casa durante la ejecución hipotecaria?** No tiene que mudarse en la fecha de venta. Si aún vive en la casa después de una ejecución hipotecaria, el nuevo propietario tendrá que desalojarlo. Usted recibirá un aviso para evacuar (que usualmente le da tres días) antes de presentar un desalojo. Algunos prestamistas pagarán los gastos de mudanza con el fin de evitar el tiempo y el gasto de un proceso de desalojo (llamado "dinero a cambio de las llaves").