

CONOZCA SUS DERECHOS: LO QUE DEBE HACER SI RECIBE DOCUMENTOS SOBRE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

A continuación, se encuentran Preguntas Frecuentes sobre las ejecuciones hipotecarias. Si usted ha recibido documentos judiciales en un caso de ejecución hipotecaria, ¡aprenda más sobre sus derechos y busque ayuda de inmediato!

¿QUÉ ES LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

- La ejecución hipotecaria es una **demanda que se entable en contra de usted con el fin de quitarle su casa**. La ejecución hipotecaria puede ser entablada por su acreedor hipotecario, que afirmará que usted no pagó ("incumplió") su préstamo hipotecario. La ejecución hipotecaria también puede ser entablada en su contra si usted se atrasa en sus impuestos sobre la propiedad o su factura del agua.
- La parte que entabla la demanda en la ejecución hipotecaria—el "demandante"—deberá demostrar ante el tribunal que tiene el derecho legal para quitarle su casa antes de obtener la sentencia y celebrar una subasta de ejecución hipotecaria.

¿PUEDO PERMANECER EN MI CASA DESPUÉS DEL COMIENZO DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN MI CONTRA?

- **Sí**. Su casa pertenece a usted y usted no tiene que abandonarla hasta que se haya vendido en la subasta. Ese proceso puede tardar meses o años, y usted tiene derecho a defenderse en el tribunal contra la demanda de ejecución hipotecaria. Mientras tanto, **usted sigue siendo responsable del mantenimiento de la casa**, y si tiene inquilinos, sigue siendo el casero y aún es responsable de la propiedad.
- Luego de celebrarse la subasta, usted será considerado como inquilino y el nuevo dueño tendría derecho a desahuciarlo mediante una demanda en el tribunal de vivienda.

¿MI BANCO TENDRÁ QUE NOTIFICARME ANTES DE EMPEZAR LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

- **Sí**. Un mínimo de 90 días antes de comenzar un caso de ejecución hipotecaria, el banco o la compañía que administra su hipoteca para el banco deberá enviarle por correo normal o certificado una carta que se llama el **aviso de los 90 días**. El aviso de los 90 días le informará que usted está en mora e indicará la cantidad de dinero que tendría que pagar para ponerse al día. El aviso también deberá proveer una lista de grupos sin



917-661-4500

Servicios Legales de NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* La información de esta hoja informativa no constituye asesoría legal.

CONOZCA SUS DERECHOS: PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS



- fines de lucro que proporcionan ayuda gratuita para propietarios de vivienda que quieren resolver sus problemas hipotecarios. Si recibe el aviso de los 90 días, **no espere**—comúníquese con uno de los proveedores de la lista u otro proveedor en su área para obtener asistencia. Tenga cuidado de las personas que quieren cobrarle por ayuda con su hipoteca—es posible que éstas no estén velando por los intereses de usted.

¿TENGO QUE CONTESTAR A LA DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA?

- **Sí.** Es importante que **conteste por escrito a los documentos judiciales**, incluso si el demandante le haya dicho que no lo haga. Si no envía su contestación a los abogados del demandante y al tribunal, podría perder algunas protecciones importantes. Podría ser elegible para recibir ayuda gratuita para contestar la demanda de abogados con experiencia en la defensa contra causas de ejecución hipotecaria.

¿CÓMO DEBO CONTESTAR A LA DEMANDA?

- "Contestar a una demanda" significa **poner por escrito** sus respuestas a los papeles judiciales que comenzaron el caso de ejecución hipotecaria, enviar una copia de su respuesta al bufete de abogados del demandante, y presentar su respuesta en el tribunal. Los documentos judiciales que comienzan un caso de ejecución hipotecaria incluyen la "demanda," la cual contiene muchos párrafos numerados que indican las razones por las cuales el demandante afirma que tiene derecho a quitarle su casa. Contestar a la demanda podría implicar su negación de algunas o todas de las declaraciones de hecho, y su declaración de sus defensas contra la causa de ejecución hipotecaria. Las "defensas" son hechos a favor de usted que—si las puede comprobar—podrían frustrar la ejecución hipotecaria. Si usted tiene reclamaciones contra el demandante, denominadas "contrademandas," puede añadir esas a su contestación, también.

¿CUÁNTO TIEMPO TENGO PARA CONTESTAR A LA DEMANDA?

- Si recibió en mano los documentos judiciales sobre la ejecución hipotecaria, tiene 20 días para contestar. Si los documentos fueron entregados a otra persona en su casa con un correo de seguimiento, o si se dejaron en su casa con un correo de seguimiento, tiene 30 días para contestar. Para hacer el emplazamiento de su contestación, deberá **enviar una copia** firmada de la contestación al bufete de abogados del demandante y **presentar la contestación original** en el tribunal.
- Si usted no haya contestado la demanda dentro de los plazos indicados, tendrá una oportunidad más para contestar **SIEMPRE Y CUANDO** asista a la primera conferencia de acuerdo en su caso. En la primera conferencia de acuerdo, el tribunal está obligado a proporcionarle información sobre la contestación a la demanda y se le proporcionará 30 días adicionales para presentar una contestación por escrito.

¿PUEDE ALGUIEN PRESTARME ASISTENCIA LEGAL PARA CONTESTAR A LA DEMANDA?

- El tribunal deberá facilitarle información sobre las organizaciones que pueden ayudarle, lo cual podría incluir ayuda para contestar a la demanda (por sí, conocido como *representarse por derecho propio*) y/o posiblemente representarlo en las conferencias sobre la ejecución hipotecaria en el tribunal.



917-661-4500

Servicios Legales de NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* La información de esta hoja informativa no constituye asesoría legal.

CONOZCA SUS DERECHOS: PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS



Hay un formulario con espacios en blanco para rellenar disponible que se puede usar para contestar a la demanda (el "formulario de contestación para personas que *se representan por derecho propio*") con instrucciones para completar el formulario. Usted debe solicitar consejos legales para completar el formulario de contestación para personas que *se representan por derecho propio*, ya que los casos de ejecución hipotecaria pueden tratarse de asuntos legales complejos.

¿CÓMO EVITO A LAS PERSONAS QUE QUIEREN ESTAFARME?

- Una vez que se haya iniciado la causa de ejecución hipotecaria en su contra, usted podría recibir muchas cartas, llamadas y hasta personas que toca su puerta con un sinnúmero de "ofertas" y "promesas" para salvar su casa con modificaciones de préstamos, planes de refinanciamiento, dinero en efectivo a cambio de las llaves, ventas al descubierto y otros planes. Muchos propietarios han sido victimizados por tales planes al tener que pagar miles de dólares para modificaciones que nunca se materializaron, o han sido engañados para hacer que firmaran documentos que transfirieron la casa a otra persona o entidad. Estas prácticas incumplen con varias leyes de Nueva York. **No firme ningún documento sin PRIMERO consultar con un proveedor de servicios legales gratuitos o una agencia de asesoramiento sobre vivienda.**

¿QUÉ SON LAS CONFERENCIAS DE ACUERDOS SOBRE EJECUCIONES HIPOTECARIAS, Y CÓMO ME PUEDEN AYUDAR?

- Si su banco ha entablado un caso de ejecución hipotecaria en su contra, la ley de Nueva York le da el derecho a tener una conferencia de acuerdos supervisada por el tribunal, lo cual es destinado para ayudar a usted y al banco a llegar a una resolución, tal como un acuerdo de modificación del préstamo u otro acuerdo para resolver el caso de ejecución hipotecaria. Tanto usted como los abogados del banco tienen la obligación de llevar al tribunal cierta información necesaria para tener negociaciones significativas. Las conferencias de acuerdos se celebren en el Tribunal Supremo con un árbitro, un juez, u otro funcionario del tribunal. Antes de la conferencia, el tribunal le enviará un aviso con la fecha de la conferencia. **No haga caso omiso a los avisos o cartas del tribunal.** Tiene derecho a la conferencia de acuerdos incluso si no presentar la contestación a la demanda de ejecución hipotecaria.

¿QUÉ OBLIGACIONES TIENE EL BANCO DURANTE LA CONFERENCIA DE ACUERDOS?

- El banco y/o sus abogados tienen la obligación de asistir al tribunal para las conferencias de acuerdos con la autorización necesaria para tomar decisiones. En la primera conferencia, el abogado del banco deberá llevar un formulario de solicitud para usted para solicitar una modificación del préstamo u otra solución, un historial de pago para la hipoteca, información detallada sobre la cantidad necesaria para saldar el préstamo también como la cantidad para ponerlo al día, los documentos del préstamo hipotecario, y la información sobre el estado de cualquier solicitud pendiente para la modificación del préstamo. Si el banco rechaza su solicitud, se le deberá entregar o enviar una carta que explica el motivo del rechazo. Además, el banco deberá cumplir ciertos plazos para revisar su solicitud y decidir si la aprobará.



917-661-4500

Servicios Legales de NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* La información de esta hoja informativa no constituye asesoría legal.

CONOZCA SUS DERECHOS: PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS



- En la primera conferencia, el tribunal le dará información sobre la contestación a la demanda y explicará que usted tendrá 30 días adicionales para contestar a la demanda. Si no asiste a su primera conferencia, no recibirá esta segunda oportunidad para contestar a la demanda.
- Por lo general, después de la primera conferencia, el tribunal "aplazará" el caso y programará otra fecha en que usted y el abogado del banco deben acudir al tribunal. Suele haber varios "aplazamientos," para dar tiempo a los dos lados para tratar de llegar a una resolución. Es importante que usted—o su abogado, si usted tiene representación—asista a cada una de las conferencias de acuerdos que se programan en su caso.

¿QUÉ OBLIGACIONES TIENE EL PROPIETARIO DURANTE LA CONFERENCIA DE ACUERDOS?

- Además de asistir a cada conferencia, usted deberá llevar consigo información y documentación. Una lista de la información y documentación que deberá llevar consigo se incluye en la "citación"—la carta oficial que el tribunal le envía para informarle que debe acudir a su primera conferencia de acuerdos. Esto incluye la información sobre sus gastos caseros, impuestos sobre la propiedad, información sobre sus declaraciones de impuestos personales, comprobantes de cualquier beneficio (tal como el Seguro Social) que usted reciba, y los acuerdos de arrendamiento o comprobantes de ingresos de rentas. También tiene la obligación de llevar consigo información sobre cualquier solicitud de modificación que ya haya enviado al banco.
- En la conferencia, se le podría indicar que debe llevar otra documentación para la próxima conferencia. Es probable que le fijen un plazo dentro del cual debe presentar documentos específicos al bufete de abogados del banco para respaldar su solicitud de modificación. Es importante que presente los documentos solicitados a tiempo.

¿QUÉ SIGNIFICA "NEGOCIAR DE BUENA FE"?

- Los bancos deberán cumplir con muchos requisitos legales cuando trabajan con los propietarios que tienen dificultades para pagar sus préstamos hipotecarios. Las entidades administradoras de hipotecas en Nueva York tienen la obligación de hacer esfuerzos razonables de buena fe para colaborar con los propietarios en las soluciones tales como las modificaciones de préstamos, cuando sea posible. Es importante entender que la ley solamente exige al banco que se actúe de manera razonable y que revise sus solicitudes con atención. Esto significa que el banco deberá enviar a alguien a la conferencia de acuerdos que tiene la autoridad necesaria para tomar decisiones. Esa persona también deberá llevar consigo la información requerida, seguir las instrucciones y cumplir los plazos fijados por el tribunal para revisar su solicitud de modificación y, si se rechaza su solicitud, explicar el motivo del rechazo.

¿QUÉ OCURRE SI MI CASO SE RESUELVE COMO RESULTADO DE LAS CONFERENCIAS?

- Dentro de los 90 días a partir de la fecha en que usted y el bufete de abogados hayan firmado cualquier acuerdo escrito que resuelve el caso—ya sea a través de una modificación de la hipoteca o de otra forma—el bufete de abogados del banco deberá presentar al tribunal el papeleo que suspende (pone fin a) la ejecución hipotecaria.



917-661-4500

Servicios Legales de NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* La información de esta hoja informativa no constituye asesoría legal.

CONOZCA SUS DERECHOS: PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS



¿QUÉ OCURRE SI NO SE PUEDE FORMAR NINGÚN ACUERDO?

- Si usted y el banco no pueden formar un acuerdo en las conferencias de acuerdos, el caso será liberado de las conferencias de acuerdos y procederá en el tribunal como cualquier otra demanda. El proceso podría tardar muchos meses y hasta años en resolverse. Si su situación financiera cambia para hacer factible la modificación u otra solución, aún puede volver a solicitar al banco antes de que el caso de ejecución hipotecaria llegue a su fin.
- El camino que seguirá la ejecución hipotecaria luego de las conferencias dependerá de si usted presentó o no la contestación a la demanda.
 - **Si no contestó a la demanda**, es posible que el tribunal no le conceda la oportunidad de oponerse al demandante mientras que éste toma medidas para realizar la ejecución hipotecaria. Esas medidas se llaman "peticiones"; una "petición" es simplemente una solicitud escrita formal al tribunal que pide al juez que haga algo. El demandante generalmente deberá primero hacer una petición ante el tribunal para un fallo de incumplimiento, lo cual significa que el caso queda decidido en contra de usted porque no disputó la demanda con una contestación, y para nombrar a un árbitro para calcular lo que se debe en su préstamo. Luego de que el árbitro haya hecho su cálculo y redactado su informe, el demandante luego deberá hacer una petición al tribunal para una sentencia de ejecución y venta en contra de usted. Una vez que el tribunal conceda la sentencia de ejecución y venta, el tribunal permitirá la venta de su casa en una subasta para satisfacer la deuda hipotecaria.
 - Si ha contestado a la demanda (y posiblemente incluyó defensas y reclamaciones propias contra el demandante), usted tiene derecho a recibir la información y los documentos del demandante relacionados que respaldan sus defensas y reclamaciones. Este proceso se conoce como la "exhibición de pruebas." Debe consultar con un abogado sobre la exhibición de pruebas.



917-661-4500

Servicios Legales de NYC | 40 Worth Street, Suite 606, New York | legalservicesnyc.org

* La información de esta hoja informativa no constituye asesoría legal.