

Ejecución Hipotecaria y COVID-19: Consejos para Ayudar a Conservar su Casa

(Actualizado 26 de febrero de 2021)



¿Tiene dificultades para pagar su hipoteca debido a la crisis financiera de COVID-19?

De ser así, puede haber ayuda y recursos disponibles para ayudarle a evitar la ejecución hipotecaria y conservar su casa. Diferentes administradores de hipotecas tienen disponibles diferentes tipos de ayuda hipotecaria.

¿Qué pasa si no puedo hacer mis pagos hipotecarios?

No tendrá que salir inmediatamente de su hogar. La ejecución hipotecaria es un proceso legal complejo y formal. En general, después de tres meses de pagos atrasados, un prestamista puede presentar una demanda contra el prestatario. Usted debe ser notificado(a) por medios legales acerca de la demanda. Incluso después de que se presente una demanda, usted tendrá la oportunidad de intentar poner su cuenta de la hipoteca al corriente siempre y cuando pueda hacerlo antes de que se lleve a cabo una venta judicial.

El primer paso es averiguar qué tipo de préstamo hipotecario tiene.

Confirme con su administrador hipotecario si su préstamo está asegurado por el gobierno o no. Los préstamos asegurados por el gobierno tienen protecciones adicionales.

Los préstamos asegurados por el gobierno son los asegurados por la FHA, Freddie Mae, VA y el USDA.

- Los préstamos asegurados por VA, USDA y FHA contienen un lenguaje específico en el pagaré de la hipoteca que indica si está asegurado por VA, USDA o FHA. Algunos préstamos de la FHA ya no tienen protecciones de la FHA. Puede confirmar si su préstamo todavía está asegurado por la FHA llamando al Centro Nacional de Servicios de HUD al **877-622-8525**.
- Puede confirmar si su préstamo está asegurado por Fannie Mae o Freddie Mac en los enlaces a continuación:

Fannie Mae - <https://www.knowyouroptions.com/loanlookup>

Freddie Mac - <https://www3.freddiemac.com/loanlookup/>

El segundo paso es averiguar qué ayuda ofrece su banco o administrador.

Los bancos y administradores individuales tienen información de alivio debido a COVID-19 en sus sitios web. Consulte el sitio web de su administrador y/o banco para ver qué alivio están brindando.

A fin de que se le considere para algunos tipos de alivio de pago, debe comunicarse con su administrador hipotecario. Cuando se comunique con su administrador hipotecario, solicite que se le proporcione información por escrito sobre sus opciones específicas (por correo electrónico, correo postal, texto, etc.).



Llame al
312.341.1070

de lunes a viernes
entre las 8AM y las 4:30PM



Solicite servicios en línea

www.legalaidchicago.org

Ejecución Hipotecaria y COVID-19: Consejos para Ayudar a Conservar su Casa

(Actualizado 26 de febrero de 2021)



Las opciones de alivio pueden incluir:

- **Aplazamiento:** pagos reducidos o suspendidos.
 - (**Consejo:** a pesar de que su préstamo no se considerará en mora debido a la falta de pago, tenga en cuenta que una escasez de depósito en garantía (cuenta "escrow") debido a la falta de pago podría ocasionar mayores pagos de la hipoteca. Si puede, ahorre fondos para pagar esa escasez, que puede pagarse en una suma total en el momento de su próximo análisis de depósito en garantía.)
- **Plan de reembolso:** ponerse al día en los pagos atrasados a través de un plan de pago.
- **Modificación:** reestructuración permanente del préstamo para reducir los pagos.
Puede encontrar información general sobre estos términos aquí: <https://bit.ly/343229a>

Si tiene un préstamo asegurado por el gobierno, su préstamo dispondrá de las siguientes protecciones:

Suspensión de la actividad de ejecución hipotecaria para todos los préstamos asegurados por el gobierno.

- Inicio de ejecuciones hipotecarias, obtención de un fallo de ejecución hipotecaria, realización de ventas de ejecución hipotecaria y desalojos de propiedades embargadas inmediatamente suspendidas que caduca el **30 de junio de 2020** por todos los préstamos asegurado por el gobierno.
 - Esta suspensión de la actividad de ejecución hipotecaria **no** depende de que si su dificultad financiera está relacionada con COVID-19.
- Los prestatarios pueden solicitar el aplazamiento de cobro (diferir los pagos) de los pagos de la hipoteca hasta por 180 días, y luego solicitar y obtener un aplazamiento adicional por hasta otros 180 días. Durante un período de aplazamiento, no se acumularán en los pagos atrasados tarifas, multas o intereses debido al incumplimiento de pagos. Para obtener el aplazamiento, el prestatario debe afirmar que existe una dificultad financiera relacionada con COVID-19. Sin embargo, no se pueden solicitar documentos adicionales con respecto a la dificultad. Para préstamos de la FHA, VA y USDA, si se solicitó inicialmente una indulgencia por morosidad antes del 30 de junio de 2020, el Prestatario puede solicitar dos períodos adicionales de indulgencia de tres meses cada una. Para los préstamos de Fannie o Freddie, el prestatario puede solicitar una indulgencia adicional de tres meses si la indulgencia inicial se otorgó antes del 28 de febrero de 2021; los prestatarios pueden estar bajo estado de indulgencia por morosidad por un máximo de 18 meses.
- Si su préstamo está asegurado por la FHA, al final del período de aplazamiento, un prestatario que estaba al día con el pago o tenía menos de 30 días de vencimiento a partir del 1º de marzo de 2020 se le hará una revisión para un reclamo parcial independiente de COVID-19. Un reclamo parcial es un préstamo sin intereses para ponerse al día en los pagos vencidos. El reclamo parcial no tiene que pagarse hasta que la primera hipoteca se pague o hasta que el prestatario ya no sea el propietario de la propiedad. Hay disponibles otras opciones.
- Si tiene un préstamo asegurado por Fannie Mae o Freddie Mac, estas agencias ofrecen un aplazamiento de pago de hasta 18 meses como pago final sin intereses. El pago final no tiene que pagarse hasta que la primera hipoteca se haya pagado, refinanciado o hasta que el prestatario ya no sea el propietario de la propiedad. Hay disponibles otras opciones.
- **Los prestatarios afectados por COVID-19 deben comunicarse con su administrador hipotecario si no pueden alizar los pagos de la hipoteca.**

Los prestatarios de Fannie Mae y Freddie Mac, que no pueden comunicarse con su administrador hipotecario, pueden llamar a:

- **Red de Respuesta a Desastres de Fannie Mae al 1-877-542-9723**
 - Lunes a viernes de 7 a.m. a 7 p.m. EST (hora del este). La llamada será atendida por el "Equipo de Asistencia para la Recuperación de Desastres de Porchlight."
- **Freddie Mac - 1-800-373-3343**
 - Lunes a viernes de 8:30 a.m. a 7 p.m. EST. Seleccione la opción 2 para conectarse con un agente en vivo para asistencia.

Puede intentar ponerse en contacto con los servicios de su ciudad, distrito o municipio para averiguar si tienen fondos disponibles para ayudar con los pagos de la hipoteca. Si usted es un arrendador, algún alivio hipotecario está sujeto a no desalojar a sus inquilinos en este momento.



Llame al
312.341.1070

de lunes a viernes
entre las 8AM y las 4:30PM



Solicite servicios en línea

www.legalaidchicago.org

Ejecución Hipotecaria y COVID-19: Consejos para Ayudar a Conservar su Casa

(Actualizado 26 de febrero de 2021)



Casos Pendientes de Ejecución Hipotecaria y COVID-19

¿Se ha presentado una demanda de ejecución hipotecaria contra usted en el tribunal del circuito del condado de Cook?

Todas las fechas de comparecencia en el tribunal se han aplazado y serán nuevamente fijadas por el tribunal después del 31 de julio de 2020. Las peticiones de emergencia pueden presentarse en circunstancias muy limitadas. **Todos los desalojos, ventas judiciales y ordenes judiciales de posesión sera suspendidas no se llevarán a cabo ni serán ejecutadas.** Incluso si se fue dictada una orden definitiva en su caso, **no** tiene que mudarse durante los próximos 30 días.

Las ejecuciones hipotecarias se reanudarán parcialmente a partir del 1 de diciembre de 2020, pero NO los desalojos o las ventas judiciales. Los casos pendientes pueden proceder al nivel a que se emita un fallo (un proceso antes de la venta) y luego se demoran indefinidamente. La ejecución de las órdenes de desalojo también se aplaza (retrasa) indefinidamente.

Si el demandado ha presentado una declaración jurada a la compañía hipotecaria o al abogado de la compañía hipotecaria indicando que es una Persona Protegida, no se podrá dictar fallo. Una Persona Protegida reúne los siguientes requisitos: (1) ingresos menos de \$99,000 al año individualmente, (2) no puede realizar el pago de la vivienda debido a COVID-19, (3) está haciendo su máximo empeño para hacer pagos parciales, (4) el desalojo haría que esa persona se convierta en una persona sin hogar. Una Persona Protegida debe reunir los cuatro requisitos.

¿Se ha presentado una demanda de ejecución hipotecaria contra usted en el tribunal federal de distrito?

Todas las fechas de comparecencia en el tribunal programadas antes del 29 de mayo de 2020 se anularon y serán reprogramadas por el tribunal después del 1º de junio de 2020. A partir del 10 de julio de 2020, no hay más prórrogas generales de plazos debido a la pandemia de COVID-19.

Para obtener más información véase: <https://bit.ly/35vT1Gu>

Todas las audiencias en el tribunal se llevarán a cabo de forma remota, excepto en los casos de asuntos urgentes que no se pueden realizar de forma remota.

¿Se ha presentado en bancarrota para impedir la ejecución hipotecaria de su casa?

Los tribunales de bancarrota continúan operando y conduciendo audiencias por teléfono. Las fechas para comparecencia en el tribunal no se han reprogramado y los administradores de bancarrota continúan aceptando los pagos. Debe continuar realizando los pagos de bancarrota si es que puede hacerlo.



Llame al
312.341.1070

de lunes a viernes
entre las 8AM y las 4:30PM



Solicite servicios en línea

www.legalaidchicago.org