

Cuando ocurre un desastre, los propietarios de casa enfrentan varios problemas. El valor de sus propiedades puede haber disminuido, tal vez necesiten hacerles reparaciones mayores y la espera por el pago del seguro puede retrasar todo el proceso. Es importante recordar que, independientemente de las condiciones en que haya quedado su casa, usted todavía tiene un contrato que le obliga a hacer sus pagos hipotecarios mensuales.

Si el desastre afectó a su situación financiera de tal modo que las reparaciones necesarias están fuera de su alcance (su negocio está temporalmente cerrado, etc.) y está teniendo problemas para pagar su hipoteca, es importante que contacte inmediatamente a su prestador.

**Lista de gestiones que hacer a corto plazo:**

- Llamar a su prestador o compañía administradora de su hipoteca, explicarles su situación y asegurarse de decirles si su casa se encuentra en una zona de desastres atendida por la FEMA.
- Preguntar a su prestador o compañía administradora de su hipoteca si tienen una política para situaciones de desastres que afecten a los propietarios de casas, en qué consiste la misma y qué necesita darles para acogerse a ella.

**Lista de gestiones que hacer a largo plazo:**

- Buscar un asesor de vivienda de confianza para discutir opciones que le permitan hacer más manejables los pagos hipotecarios.
- Hablar con su prestador o compañía administradora de su hipoteca sobre las opciones que ofrecen. Algunos ejemplos son:
  - **Indulgencia de morosidad:** Su prestador puede ofrecerle una reducción o suspensión temporal de los pagos hipotecarios mientras usted se recupera financieramente. La indulgencia de morosidad suele combinarse con un plan de reposición o de pago para liquidar los pagos hipotecarios reducidos o que no hizo.
  - **Modificación del préstamo:** Éste es un convenio escrito entre usted y su compañía hipotecaria que cambia permanentemente una o más de las condiciones de su pagaré para hacer más asequibles los pagos.
  - **Reinstalación:** Su prestador puede aceptar que usted le pague la cantidad total que se atrasó en pagar, en forma de una suma alzada en una fecha específica. Esto suele combinarse con la indulgencia de morosidad cuando usted puede demostrar que va a contar con fondos provenientes de un bono, reembolso de impuestos u otra fuente en una fecha futura específica. Tenga presente que pueden cobrarle recargos por pago atrasado y otros costos relacionados con el plan de reinstalación.
  - **Plan de pagos:** Éste es un convenio que le da a usted una cantidad fija de tiempo para pagar la cantidad que se atrasó en pagar, combinando una parte de la suma adeudada en su pago mensual regular. Al final del periodo de pagos usted habrá reembolsado gradualmente la cantidad de su hipoteca que estaba en mora.
  - **Refinanciamiento:** Esto le permite refinanciar – a un interés más bajo o por más tiempo, etc. – su hipoteca de manera que sea más manejable.

### **Cómo evitar las trampas relacionadas con hipotecas y títulos de propiedad**

Si está teniendo dificultades financieras, usted puede ser un objetivo para los estafadores. Entienda las trampas más comunes para estar seguro de no ser una víctima de ellos. Entre las trampas concentradas en títulos e hipotecas figuran los siguientes:

- Una oferta de darle dinero rápido a cambio del título de su casa.
- Una oferta de un préstamo para hacer reparaciones, con el requisito de que transfiera el título de propiedad al prestador.
- Una oferta de asumir su hipoteca si usted transfiere el título, permitiéndole vivir en la casa pagando alquileres hasta que pueda volver a comprarla.

Entre las señales de advertencia de que puede estar tratando con una persona o compañía deshonestas figuran las siguientes:

- Ofertas no solicitadas, ya sea que le toquen a la puerta o le llamen por teléfono.
- Tácticas de alta presión para convencerle a firmar cualquier documento enseguida.
- Rechazo a poner el trato por escrito.
- Aconsejarle que haga declaraciones falsas a su prestador, o que no se ponga en contacto con él.
- Seleccionar a un prestador, abogado u otro proveedor de servicios para usted en lugar de dejar que lo escoja usted mismo.
- Pedirle que firme un documento con declaraciones falsas o espacios en blanco.

Para asegurarse de no ser una víctima de fraude:

- Tómese su tiempo, no se deje presionar y lea todo cuidadosamente.
- Traiga a un familiar o amigo de confianza que le ayude a revisar los documentos. Si puede pagar un abogado, es buena idea que uno también le examine los documentos.
- Si transfiere el título de su casa, asegúrese de que también le están eximiendo de la obligación hipotecaria. No confíe en la palabra de alguien que le diga que “se va a ocupar de eso”. Asegúrese de tener los documentos que demuestren que se hizo.
- Si transfiere el título de su casa, hágalo únicamente por medio de una compañía de títulos de confianza.
- Obtenga una tasación independiente del valor de su casa, de manera que sepa cuánto vale antes de hacer ningún trato.
- Obtenga copias por escrito de todas las promesas que le hagan. No firme nada sin recibir una copia. No confíe en nadie que le diga que va a mandarle una copia firmada por correo. Pídale a la persona con quien esté negociando un contrato, que le envíe todos los documentos por correo electrónico para leerlos previamente.

### **Cuando no le sea posible quedarse con la casa**

Si usted simplemente no puede hacer más pagos hipotecarios y la situación no parece ser pasajera, tal vez tenga sentido vender la casa. Si no puede venderla, hable con su prestador sobre la posibilidad de firmar una escritura de propiedad en lugar de la ejecución hipotecaria. Este tipo de escritura cancela su hipoteca si usted transfiere voluntariamente el título de su propiedad a la compañía hipotecaria. Generalmente usted tiene que tratar de vender su casa

por su valor justo de mercado por lo menos 90 días antes que una compañía considere esta opción. La escritura en lugar de ejecución tal vez no sea una opción si existen otros gravámenes sobre la propiedad, tales como una segunda hipoteca, sentencia judicial a favor de acreedores, o por no pagar los impuestos. Si su prestador acepta una escritura de propiedad en lugar de la ejecución, asegúrese de que un abogado le examine la escritura y el contrato.