

# EJECUCIÓN HIPOTECARIA

*Conozca sus derechos: Una Hoja Informativa de Nevada Legal Services, Inc.*

## *¿Qué debo hacer si no puedo pagar mi hipoteca?*

Si cree que no podrá pagar su hipoteca, comuníquese con su prestamista. A menudo, los prestamistas pueden ofrecer planes de tolerancia hasta que pueda reanudar los pagos de su hipoteca.

## *¿Mi prestamista tiene que ir a la corte para ejecutar la ejecución hipotecaria de mi casa?*

La mayoría de las personas piden prestado dinero a un banco u otro prestamista para comprar una casa. A cambio del préstamo, el prestamista mantiene un gravamen sobre la propiedad. Si el prestatario no realiza los pagos, el préstamo entra en mora y el prestamista puede vender la propiedad para cancelar el préstamo. Este proceso se llama ejecución hipotecaria.

Las ejecuciones hipotecarias de escrituras fiduciarias comprenden la mayoría de las ejecuciones hipotecarias en Nevada. Una ejecución hipotecaria mediante escritura de fideicomiso no es judicial, lo que significa que su banco, prestamista o administrador hipotecario no necesita acudir a los tribunales para ejecutar la ejecución hipotecaria y vender su casa. Si no ha realizado un pago de la hipoteca, el prestamista o administrador comienza el proceso de ejecución hipotecaria registrando y enviando por correo un Aviso de incumplimiento y elección de venta. Este es un aviso para usted que el proceso de ejecución hipotecaria no judicial ha comenzado.

## *¿Cuándo puede mi prestamista iniciar el proceso de ejecución hipotecaria?*

De conformidad con NRS 107.500, al menos 30 días después de que no haya realizado su primer pago hipotecario antes de que su prestamista deba enviarle una carta informándole del derecho del prestamista a ejecutar la hipoteca y ofrecer una lista de alternativas de ejecución hipotecaria. Si el propietario no resuelve la morosidad dentro de los próximos 90 días, el banco puede registrar un Aviso de incumplimiento. Además, bajo la guía de la Oficina de Protección Financiera del Consumidor, el Aviso de Incumplimiento se puede registrar no antes de 120 días después de que el propietario incumpla. 12 CFR § 1024.41.

## *¿Cuándo sucede si no puedo detener la ejecución hipotecaria?*

Si no puede liquidar el incumplimiento o encontrar una alternativa de ejecución hipotecaria con su prestamista, 3 meses después de que se registre el Aviso de incumplimiento, su prestamista puede comenzar el proceso para vender su casa. Su prestamista debe registrar un Aviso de venta al menos 21 días antes de la fecha de venta y enviarle el Aviso de venta.

En la venta de ejecución hipotecaria, el prestamista (o alguien más) compra la propiedad (ganando el título). Después de la venta, el prestamista u otro nuevo propietario pueden entregarle un aviso de 3 días para que renuncie. Si se queda después de 3 días, el prestamista puede entregarle una citación y una demanda solicitando al tribunal que lo desaloje. Esta acción judicial se denomina acción de retención ilegal. El nuevo comprador no puede entrar a su casa ni cambiar las cerraduras hasta después de entregar una citación y denuncia por retención ilícita y completar la demanda.



### **OFICINA DE LAS VEGAS**

701 E. Bridge Ave. Suite #400  
Las Vegas, NV 89101  
702-386-0404 / 866-432-0404  
FAX: 702-388-1641

### **OFICINA DE RENO**

449 S. Virginia Street, 3rd Floor  
Reno, NV 89501  
775-284-3491 / 800-323-8666  
FAX: 775-284-3497

### **OFICINA DE CARSON CITY**

209 No. Pratt Ave.  
Carson City, NV 89701  
775-883-0404  
FAX: 775-461-7237

### **OFICINA DE ELKO**

790 Commercial Street, Ste. B  
Elko, NV 89801  
775-753-5880  
FAX: 775-753-5890

**\*Para asuntos relacionados con los tribunales tribales, comuníquese con la oficina de Reno\***

**Llame al 711 para servicios de retransmisión.**

### **Quioscos de Asistencia legal para autogestión**

En 28 bibliotecas de Nevada hay disponibles quioscos legales con formularios y recursos de autoayuda legal gratuitos.

**Para encontrar un quiosco de asistencia legal cerca de usted, visite: [LegalKiosks.com/Projects/Nevada](http://LegalKiosks.com/Projects/Nevada)**

# RECURSOS

Puede acceder a información y formularios adicionales en el sitio web de NLS en [nevadalegalservices.org](http://nevadalegalservices.org)

Para obtener una muestra de la petición de asistencia para la mediación de ejecución hipotecaria, visite

[www.civillawselfhelpcenter.org](http://www.civillawselfhelpcenter.org).

¡También puede ver nuestros videos de YouTube en nuestros Canal. Nevada Legal Services

## *¿Qué puedo hacer para detener la ejecución hipotecaria de mi casa?*

La ley federal y estatal requiere que su prestamista le notifique sobre cualquier alternativa a la ejecución hipotecaria y le notifique el derecho a solicitar una mediación de ejecución hipotecaria en Nevada. NO ignore su correo. A menudo se requiere que su prestamista le envíe por correo un aviso de sus opciones para tratar de evitar una ejecución hipotecaria.

Su banco debe incluir un aviso del Programa de Mediación de Ejecuciones Hipotecarias cuando le envíen el Aviso de Incumplimiento de conformidad con NRS 107.086. Si elige la mediación dentro de los 30 días posteriores a la recepción de un Aviso de incumplimiento, su prestamista DEBE sentarse con usted y el mediador para discutir información y propuestas para evitar una ejecución hipotecaria.

Para solicitar una mediación, debe presentar una Petición de asistencia para la mediación de ejecución hipotecaria en el tribunal de distrito del condado donde se encuentra su casa, pagar una tarifa de presentación de \$ 25 y depositar \$ 250 en la corte por la tarifa del mediador.

## *¿Qué opciones tengo para intentar negociar con mi prestamista?*

Modificación del préstamo: su prestamista puede modificar su hipoteca para que sus pagos mensuales sean más asequibles. Una modificación de préstamo cambia permanentemente los términos de su préstamo y puede incluir una reducción en la tasa de interés, una condonación del monto de la morosidad o una extensión del plazo del préstamo. Los préstamos garantizados o subsidiados por el gobierno, como los préstamos del USDA, VA o FHA, a menudo tienen requisitos más estrictos para que los prestamistas trabajen con usted para evitar la ejecución hipotecaria.

Si no es elegible para las opciones de retención de vivienda en la mediación, puede ser elegible para otras alternativas para evitar la venta por ejecución hipotecaria, como una venta al descubierto o una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria.

Tenga en cuenta: Los prestamistas tienen un conjunto de pautas de servicio para determinar si es elegible para una modificación. No todos son elegibles para una modificación en la mediación y no se le garantiza ningún resultado en particular a través del programa de mediación.

## *¡Evite estafas y empresas de preventión de ejecuciones hipotecarias!*

Si alguna empresa afirma que puede detener inmediatamente su ejecución hipotecaria: tenga mucho cuidado. A menudo, las empresas de estafa de ejecución hipotecaria le piden que firme documentos en blanco o incluso una escritura de su propiedad a nombre de la empresa. Muchos estafadores le piden que firme inmediatamente sin consultar a nadie más. ¡Puede terminar como inquilino o ser desalojado de su propia casa!

<b>Cronograma de Ejecución Hipotecaria No-Judicial</b>	
El prestamista envía por correo una carta indicando su derecho de ejecución hipotecaria y una lista de alternativas de ejecución hipotecaria	Al menos 30 días calendario después del incumplimiento del prestatario y 30 días antes del registro del Aviso de incumplimiento
El prestamista registra un Aviso de incumplimiento y una declaración jurada que acredite el poder de venta	Al menos 30 después de emitir la carta de alternativas de ejecución hipotecaria del prestatario o después de 120 días de con-
El prestamista envía por correo una notificación de incumplimiento y una notificación de mediación	El mismo día en que se registra el Aviso de incumplimiento
El propietario presentó una petición de mediación de ejecución hipotecaria	Dentro de los 30 días posteriores a la recepción del Aviso de incumplimiento
Reincorporación o reparación por deficiencia en el desempeño o pago (actualizarse)	Dentro de los 35 días posteriores al registro del Aviso de incumplimiento
Mediación de ejecución hipotecaria	Si es elegido y se paga la tarifa de \$ 200, debe retenerse dentro de los 135 días
Registrar aviso de venta y aviso de venta por correo	Al menos 3 meses después de registrar el Aviso de incumplimiento o después de la conclusión de la mediación si se emite un certificado de finalización de la mediación
Tiempo para canjear (liquidar toda la deuda hipotecaria)	A más tardar 5 días antes de la fecha de venta
Venta por Subasta	Programado al menos 21 días después de que se registre el Aviso de venta