



COVID-19 EDITION  
**HIPOTECAS Y  
EMBARGOS HIPOTECARIOS**  
NASSAU AND SUFFOLK COUNTIES

Última actualización el May 11, 2021. La situación está cambiando rápidamente.  
Por favor, consulte [nuestra página web](#) para obtener la información más reciente.



### ¿Cuáles son mis opciones si no puedo hacer mis pagos mensuales de la hipoteca?

Si ha sufrido dificultades financieras desde el inicio de la pandemia COVID-19, es probable que sea elegible para la suspensión de pagos hipotecarios por hasta 360 días.

La mayoría de los propietarios tienen hipotecas respaldadas por el gobierno federal. Si usted es uno de ellos, puede solicitarle a su administrador de préstamo un aplazamiento de hasta 180 días. El aplazamiento se puede extender por 180 días más.

Si su préstamo hipotecario está retenido o administrado por una institución regulada de Nueva York, es posible que también tenga derecho a un aplazamiento.

Si su hipoteca no está respaldada por el gobierno federal y no es administrada por una entidad regulada por Nueva York, aún puede solicitar un aplazamiento, pero la duración y los términos serán establecidos por la entidad que administra el préstamo. Sería mejor si solicitara un aplazamiento por escrito, explicando que está relacionada con la emergencia de salud pública y guarde una copia de la carta junto con el comprobante de envío (ya sea por correo, fax o correo electrónico).

Si su prestamista se niega a otorgarle un aplazamiento, comuníquese con Nassau Suffolk Law Services al (631) 232-2400 (Suffolk) o (516) 292-8100 (Nassau), otro proveedor de servicios legales, un asesor de vivienda sin fines de lucro o la [Oficina de la Fiscal General del Estado de Nueva York](#) al 1-800 771-7755.



### ¿Qué es un aplazamiento?

Un aplazamiento retrasa la fecha de vencimiento de los pagos de su hipoteca. Un aplazamiento no es perdón. Usted sigue siendo responsable por los pagos perdidos durante el aplazamiento.

Tanto la Ley CARES federal como la Ley del Estado de Nueva York, aprobadas en respuesta a COVID-19, prohíben los cargos por demora y los cargos más allá del interés calculado como si los pagos se hubieran realizado a tiempo. Los acuerdos de indulgencia que no están sujetos a la Ley CARES o las regulaciones del Estado de Nueva York pueden incluir cargos por pagos atrasados y cargos por intereses adicionales.

Los cargos de depósito en garantía para impuestos a la propiedad y / o seguro de propiedad no están sujetos a aplazamientos. Aunque es posible que los cobros de propiedad no se deban durante varios meses después de que comience el período de aplazamiento, los administradores hipotecarios deben asegurarse de que haya suficiente dinero en su cuenta de depósito durante todo el año y pueden requerir el pago continuo de los impuestos y / o la parte del seguro mensualmente durante el período de aplazamiento.



### ¿Qué pasa cuando termina el aplazamiento?

Los propietarios de viviendas con hipotecas respaldadas por el gobierno federal y aquellos atendidos por instituciones reguladas del Estado de Nueva York tienen la opción de elegir si extienden el plazo del préstamo por la duración del período de indulgencia (sumando la cantidad de meses de indulgencia al final del plazo del

*Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.*

préstamo), elija para distribuir los pagos de indulgencia mensualmente durante el plazo restante del préstamo, o establecer un pago global que no devenga intereses al final del plazo de la hipoteca por el monto de la indulgencia.



### ¿Cómo sé si tengo una hipoteca respaldada por el gobierno federal?

La mayoría de las hipotecas respaldadas por el gobierno federal son propiedad de Fannie Mae o Freddie Mac, garantizadas o aseguradas por HUD (FHA) o VA. [Fannie Mae](#) y [Freddie Mac](#) tienen herramientas de búsqueda para que los propietarios de viviendas puedan determinar si alguno de estos programas patrocinados por el gobierno es propietario de su préstamo.

Los préstamos FHA y VA se identifican en los propios documentos del préstamo. Sin embargo, es posible que un préstamo que inicialmente estaba asegurado o garantizado por la FHA ya no lo esté.



### ¿Hay otras opciones además de los acuerdos de aplazamiento?

Los administradores hipotecarios considerarán las modificaciones de préstamos para la mayoría de los propietarios que han sufrido dificultades financieras. Las modificaciones de préstamos son soluciones más permanentes que un aplazamiento. Las modificaciones de préstamos vienen en muchas formas diferentes. Algunas opciones son:

- Extender la fecha de vencimiento;
- Bajar la tasa de interés; y / o
- Establecer un pago global para un porcentaje de los atrasos.

HUD, VA, Fannie Mae y Freddie Mac tienen reglas escritas para determinar la elegibilidad y los criterios para aprobar una modificación de préstamo.

Otros prestamistas tienen opciones individuales (privadas) para prevenir la ejecución, incluyendo modificación de préstamos.

El Programa de Protección para Propietarios de Vivienda de Nueva York (“HOPP”), financiado a través de la Fiscal General de Nueva York, brinda asesoramiento y servicios legales gratuitos sobre vivienda para propietarios que enfrentan una ejecución hipotecaria. Estas agencias sin fines de lucro ayudan a los propietarios de viviendas con la prevención de ejecuciones hipotecarias. Encuentre una agencia sin fines de lucro en la [página web del Departamento de Servicios Financieros de Nueva York](#).

La restitución del préstamo es otra posibilidad. Será necesario que el dueño de casa tenga suficiente dinero para pagar todos los atrasos pendientes, una cantidad que puede ser de varios miles de dólares, dependiendo del número de meses en los cuales esté atrasado.



### ¿Cuándo puede mi prestamista iniciar una acción de ejecución hipotecaria?

Actualmente existen varios programas para proteger a los propietarios de viviendas que están experimentando problemas económicos durante la pandemia. Todas las ejecuciones hipotecarias de viviendas ocupadas se suspenden actualmente hasta al menos el 26 de febrero de 2021.

#### **Ley de prevención de ejecuciones hipotecarias COVID-19 de N.Y.**

El 28 de diciembre de 2020, la Ley de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias y Desalojos de Emergencia COVID-19 de 2020 se convirtió en ley en Nueva York. La ley cubre todas las acciones para ejecutar una hipoteca sobre una propiedad

*Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.*

residencial, siempre y cuando el propietario sea dueño de menos de diez (10) unidades residenciales en total y viva en una de las propiedades. Los procedimientos de ejecución hipotecaria se suspenden hasta al menos el 26 de febrero de 2021, sin importar qué tan avanzado esté el caso, incluso si la corte emitió una sentencia de venta.

Si un propietario presenta una Declaración del hipotecario de dificultades relacionadas con COVID-19, la acción de ejecución hipotecaria se suspenderá hasta el 1 de mayo de 2021. Los propietarios pueden presentar una Declaración de dificultades económicas si no pueden pagar su hipoteca en su totalidad debido a una pérdida significativa de ingresos familiares, ya sea porque un inquilino no ha cumplido con una cantidad significativa de alquiler u otras circunstancias relacionadas con COVID-19, que causaron una reducción ingresos o aumento de gastos. Su administrador hipotecario también deberá detener cualquier nuevo procedimiento de ejecución hipotecaria hasta al menos el 1 de mayo de 2021, si les entrega una Declaración de dificultades.

[Puede encontrar una copia del formulario de Declaración aquí.](#)

### **Hipotecas respaldadas por el gobierno federal**

Los propietarios de viviendas con hipotecas respaldadas por el gobierno federal que enfrentan una ejecución hipotecaria también están protegidos por las directrices emitidas por las diversas agencias patrocinadas por el gobierno federal. Fannie Mae y Freddie Mac suspendieron la actividad de ejecución hipotecaria hasta el 31 de enero de 2021. VA, FHA y HECM suspendieron las ejecuciones hipotecarias hasta el 31 de marzo de 2021. No necesita usar la Declaración de Dificultades para obtener estas protecciones, pero entregar la declaración detendrá la actividad de ejecución hipotecaria por más tiempo, hasta al menos el 1 de mayo de 2021.

### **Tiempo normal de ejecución hipotecaria**

Desde hace un tiempo, la ley del estado de Nueva York exige que se le notifique al propietario de la casa noventa (90) días antes de que el banco inicie una acción de ejecución hipotecaria. El prestamista no puede iniciar una acción de ejecución hipotecaria hasta que se agote el período de notificación de 90 días. Si ha recibido un aplazamiento, su préstamo se debe considerar vigente. Esto significa que no debe recibir un aviso de 90 días y no debe iniciarse ningún procedimiento de ejecución hipotecaria en su contra hasta que finalice el período de aplazamiento. Sin embargo, si está atrasado con su hipoteca y no tiene un plan de aplazamiento, su prestamista o administrador puede enviarle un aviso de 90 días antes del 1 de mayo de 2021, incluso si ya usted les envió una Declaración de dificultades.



#### **Tengo una fecha de subasta programada. ¿Qué debo esperar?**

Antes de que pueda ocurrir una subasta, se debe programar una nueva conferencia entre las dos partes y la corte. Si completa la Declaración de dificultades de Nueva York antes de la conferencia, la subasta debe aplazarse hasta después del 1 de mayo de 2021.

**Consulte la página web de la corte para averiguar la nueva fecha de la subasta.**



#### **Recibí una Citación y Demanda u otros documentos antes del 28 de diciembre de 2020, que dicen que tengo que responder o comparecer ante el tribunal. ¿Qué tengo que hacer?**

Aunque casi todos los casos de ejecución hipotecaria de Nueva York se suspenden hasta al menos el 26 de febrero de 2021, no está del todo claro cómo manejarán las cortes los plazos que cayeron entre el 28 de diciembre de 2020 y el 26 de febrero de 2021. Comuníquese con la corte o con Nassau Suffolk Law Services para obtener más información sobre cómo tratar estos plazos. Comuníquese con Nassau Suffolk Law Services para obtener más información sobre qué esperar en su caso (631) 232-2400 (Suffolk) o (516) 292-8100 (Nassau).

*Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.*



### **Tengo una hipoteca inversa. ¿Qué debo hacer si no puedo pagar mis impuestos propietarios?**

Comuníquese con su administrador para informarle si no podrá pagar los impuestos propietarios o el seguro. HUD instruyó a los administradores de hipotecas inversas (HECM) que no inicien el proceso de ejecución hipotecaria durante seis meses, con una demora adicional de seis meses disponible con la aprobación de HUD. La fecha límite para solicitar esta extensión es el 28 de febrero de 2021.



### **¿Dónde puedo obtener más información sobre los programas para ayudar a las personas durante la emergencia de salud pública?**

- Departamento de Servicios Financieros: [Coronavirus: hipoteca y ejecución hipotecaria](#)
- Recursos adicionales: [Haga clic aquí para ver recursos adicionales](#) y aprender sobre el [pago de estímulo económico](#).

*Hacemos todo lo posible por mantener actualizada la información de referencia, materiales educativos legales y formularios relacionados. Sin embargo, la situación está cambiando rápidamente, y no mantenemos materiales en sitios externos. No podemos garantizar la exactitud de esta información, ni somos responsables de ningún asesoramiento legal, información o asistencia que pueda obtener de fuentes externas. Se proporcionan únicamente para información general.*