



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

Última actualización el June 12, 2020. 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?

El gobernador Cuomo promulgó una moratoria en casos nuevos de ejecución hipotecaria en contra de propietarios que estén experimentando dificultades financieras debido a COVID-19. Esta moratoria dura hasta el 20 de agosto de 2020.

Si no puede pagar su hipoteca debido a la pandemia de coronavirus, comuníquese con su prestamista para solicitar una suspensión de pagos. Su prestamista es la organización que le envía sus estados de cuenta mensuales. Usted debe hacer la solicitud por escrito, y explicar que está relacionada con la emergencia de salud pública, y mantener una copia de la carta junto con una prueba de envío (ya sea por correo, fax o correo electrónico).

Mientras que muchos prestamistas tienen programas especiales para ayudar a los propietarios a evitar la ejecución hipotecaria durante esta crisis, los detalles van a variar según el prestamista y todavía están cambiando. [Comuníquese con un consejero](#) de vivienda para obtener más ayuda y entender las opciones de suspensión de pagos y modificación.

### Hipotecas respaldadas por el gobierno federal (Fannie Mae, Freddie Mac, FHA, VA, etc.)

La Ley federal CARES permite a los propietarios con préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal solicitar una suspensión de pagos mensuales. La indulgencia retrasa su obligación para hacer pagos mensuales. Los dueños de casa con préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal tienen derecho a recibir una suspensión inicial de hasta 180 días y 180 días adicionales, **si han experimentado una dificultad financiera debido a la emergencia de COVID-19**. Tarifas adicionales por pagos retrasados no deben ser incurridos durante este período, pero los cargos de interés y garantía regulares seguirán acumulándose.

Las solicitudes de aplazamiento deben hacerse directamente a su banco prestamista. Los préstamos respaldados por el gobierno federal son aquellos asegurados o garantizados por agencias federales (FHA, HUD o VA), o comprados por Fannie Mae o Freddie Mac después del inicio del préstamo. Los préstamos asegurados o garantizados por la FHA, HUD o VA, se pueden identificar mirando la nota y la hipoteca de préstamo. Para saber si Fannie Mae o Freddie Mac compraron su préstamo después de otorgarse el préstamo, tendrá que ir a sus respectivas páginas web de búsqueda de préstamos ([Fannie Mae Lookup](#) o [Freddie Mac Lookup](#)), y buscar la información con el nombre del prestatario, los últimos cuatro dígitos del número de seguro social del prestatario y la dirección de residencia.

(Lea más sobre las hipotecas FHA – [Entienda sus opciones](#))

### Prestamistas regulados por el estado de Nueva York

Las instituciones reguladas por el Departamento de Servicios Financieros del Estado de Nueva York ("DFS") solo tienen un pequeño número de préstamos hipotecarios. El 24 del marzo de 2020, el Gobernador emitió la Orden Ejecutiva 202.9, y DFS emitió regulaciones de emergencia que permite a los propietarios de viviendas con préstamos hipotecarios con estas instituciones reguladas por el estado de Nueva York a obtener un aplazamiento de pagos hipotecarios de 90 días, si se enfrentan a dificultades financieras debido a COVID 19.

*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.*

## Otros prestamistas privados

Para otras hipotecas privadas, tendrá que consultar con su banco hipotecario directamente para conocer las opciones disponibles si no puede hacer los pagos mensuales debido a dificultades financieras.

Si su prestamista se niega a concederle un periodo de suspensión, comuníquese con Nassau Suffolk Law Services al (631) 232-2400 (Suffolk) o (516) 292-8100 (Nassau) o la [Oficina del Fiscal General](#) del Estado de Nueva York al 1-800 771-7755.



### ¿Qué es un aplazamiento hipotecario?

Un aplazamiento hipotecario le permite retrasar sus pagos mensuales de hipoteca durante el período especificado. Un aplazamiento hipotecario no significa que será perdonada ninguna parte de la deuda. Usted todavía tiene que hacer estos pagos durante la vigencia del préstamo. Bajo la Ley CARES y las directivas estatales, no se le deben cobrar cargos por demora, aunque los intereses, a la tasa establecida del préstamo, se acumularán. Bajo la Ley CARES, muchos propietarios con hipotecas respaldadas por el gobierno federal tendrán la opción de agregar el período de aplazamiento (hasta un año) al final del préstamo, o hacer pagos de compensación adicional durante el período restante del préstamo. Obtenga más información de la Fiscal General del Estado de [Nueva York](#).

Los propietarios con préstamos con instituciones reguladas por el NYS u otros prestamistas privados, puede que tengan que hacer un pago de una suma única al final del período de suspensión (90 días). Sin embargo, si su banco prestamista requiere que usted haga un pago único o no le ayuda a crear un plan de pago razonable, puede presentar una [queja ante](#) la Fiscal General del Estado de Nueva York.



### ¿Tengo derecho a un aplazamiento hipotecario si ya estaba atrasado con mis pagos de hipoteca antes de la Ley CARES?

La Ley CARES permite a todos los propietarios con un préstamo hipotecario respaldado por el gobierno federal a solicitar un aplazamiento de pago por 180 días inicialmente y una extensión de hasta otros 180 días si han sufrido una dificultad financiera relacionada con la pandemia COVID-19. La Ley CARES no distingue entre aquellos que también sufrieron una dificultad financiera anterior. Por lo tanto, los propietarios que ya estaban atrasados, incluyendo los propietarios ya en medio de un procedimiento de ejecución hipotecaria pendiente, deben tener el derecho a solicitar un aplazamiento de pagos.



### ¿Cuándo debería pedir un aplazamiento hipotecario?

Si no puede pagar su hipoteca debería ponerse en contacto con su prestamista y pedir ayuda lo más antes posible, preferiblemente antes de atrasarse con su primer pago. Sin embargo, un aplazamiento puede no ser la mejor opción para usted.

La mayoría de los propietarios incluyen pagos por cargos de propiedad (impuestos y/o seguro de propietario) con sus pagos mensuales de hipoteca. Estos se identifican como pagos de garantía. Estos gastos no están sujetos ningún aplazamiento.

Los propietarios deben asegurarse de comunicarse con su banco prestamista sobre cómo se pagarán los cargos de propiedad durante el aplazamiento de pagos. Dependiendo cuando se conceda el período de aplazamiento, es posible que los cargos de la propiedad no se deban por varios meses. No obstante, proveedores de servicios hipotecarios están obligados a tener una cantidad suficiente en las cuentas de garantía a través del curso del año.

*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.*

Un aplazamiento hipotecario de cualquier período de tiempo dará como resultado un déficit que deberá compensarse.

Si usted tiene la facilidad de continuar con sus pagos mensuales de la hipoteca, debería hacerlo.



### **¿Qué otras opciones hay si tengo dificultades para realizar los pagos mensuales?**

Hay varias otras opciones de mitigación de pérdidas a considerar. La opción principal para evitar la ejecución hipotecaria es una modificación del préstamo. Una modificación del préstamo cambia algunos de los términos de la nota. Una modificación de préstamo puede reducir la tasa de interés, extender la fecha de vencimiento del préstamo, o establecer un pago único de parte del saldo de principal restante al final del préstamo.

Guías escritas sobre la elegibilidad para modificaciones de préstamo y los criterios para las hipotecas respaldadas por el gobierno federal están disponibles en línea, a través de HUD, VA, Fannie Mae y Freddie Mac. Los términos y condiciones de modificación de préstamos para préstamos privados están sujetos a las reglas de inversores individuales o propietarios de préstamos.

Restablecimiento de los términos del préstamo existentes, mediante el pago de todos los atrasos, es otra opción a considerar, aunque se necesita tener una suma suficiente para satisfacer el monto adeudado.

Los programas de servicios legales sin fines de lucro, incluyendo NSLS, y agencias de asesoramiento de vivienda, proporcionan asistencia gratuita a los propietarios que buscan aprender sobre todas las opciones disponibles. El sitio web del Departamento de Servicios Financieros de NYS [tiene una lista de consejeros de vivienda que brindan servicios gratuitos.](#)



### **¿Cuándo puede el banco comenzar una acción de ejecución hipotecaria?**

En Nueva York, el Gobernador ha emitido una orden ejecutiva que extiende la moratoria actual para comenzar nuevas ejecuciones hipotecarias hasta el 20 de agosto de 2020, para los propietarios que enfrentan dificultades financieras debido a la pandemia COVID-19.

La ley del estado de Nueva York ha requerido durante mucho tiempo la entrega y envío de un aviso de noventa (90) días al propietario antes de que el dueño de la hipoteca pueda iniciar una acción de ejecución hipotecaria. El prestamista no puede comenzar una acción de ejecución hipotecaria hasta que se venza el período de aviso de 90 días. Si recibió un aplazamiento, su préstamo debe considerarse como vigente. Esto significa que no se le debe notificar con 90 días de anticipación y que no se debe iniciar un proceso de ejecución hipotecaria hasta que finalice el período de aplazamiento.

Hay una moratoria de ejecución hipotecaria en los préstamos hipotecarios respaldados por el gobierno federal hasta el 30 de junio de 2020. La moratoria que rige las hipotecas respaldadas por el gobierno federal se aplica a prácticamente todas las actividades relacionadas con las ejecuciones hipotecarias.



### **¿Qué pasa si tengo una acción de ejecución hipotecaria pendiente?**

Casi todas las actividades relacionadas con casos de ejecución hipotecaria pendientes en el estado de Nueva York han estado suspendidas desde marzo del 2020. Los pocos casos de ejecución hipotecaria pendientes en la corte federal no han sido suspendidos, aunque las moratorias federales y estatales probablemente también han suspendido la actividad judicial en los procedimientos de ejecución hipotecaria de la corte federal.

*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.*

Con las cortes comenzando a aumentar poco a poco la actividad en los casos pendientes, usted debe asegurarse de consultar con la corte sobre su caso. Esto es especialmente importante si estuvo involucrado en las conferencias obligatorias cuando se pusieron en práctica las suspensiones y las moratorias.

A partir del 10 de junio de 2020, las cortes estarán comenzando a permitir que los litigantes de ejecuciones hipotecarias y sus abogados entren físicamente a las cortes de Long Island bajo circunstancias limitadas. Sin embargo, los procedimientos de ejecuciones hipotecarias aún siguen suspendidas oficialmente hasta nuevo aviso. Se espera que las conferencias de resolución que quedaron pendientes no se reprogramen hasta después del 7 de julio. Asegúrese de comunicarse regularmente con la corte, especialmente si no está representado por un abogado.

Si tiene un caso de ejecución hipotecaria más adelantado en el proceso, también debe consultar con la corte. Es posible que la corte no sepa si tiene un préstamo respaldado por el gobierno federal que estaría sujeto a la moratoria actual. No asuma que la corte no programará una cita hasta que finalice la moratoria.

Aunque su caso este suspendido, aún puede negociar con su banco prestamista para una modificación de préstamo u otra opción de mitigación de pérdidas. Comuníquese con Nassau / Suffolk Law Services u otras agencias de asesoría de vivienda y servicios legales sin fines de lucro para obtener ayuda.



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

Las subastas se suspendieron originalmente hasta el 19 de junio de 2020. El 7 de mayo de 2020, el gobernador Cuomo extendió la moratoria de las subastas de ejecuciones hipotecarias hasta el 20 de agosto de 2020 para los propietarios que se enfrentan a dificultades financieras debido a COVID-19. Esperamos que esta moratoria sea ampliamente interpretada.

[Consulte la página web de la corte para una nueva fecha.](#) \*\*\*Entendemos que puede haber un retraso en la publicación de actualizaciones en la página web de la corte. Si recibe un aviso directamente de la corte, llévese por esa información en vez de la información en la página web.\*\*\*



#### **Recibí una demanda y otros documentos que dicen que tengo que responder o aparecer en la corte. ¿Qué debo hacer?**

Todos los plazos judiciales en los casos de ejecuciones hipotecarias pendientes en la corte del estado de Nueva York se suspendieron desde finales de marzo hasta el 6 de julio de 2020. Las cortes de Long Island están aceptando documentos de nuevo. Usted no será penalizado por no cumplir un plazo tribunal del Estado de Nueva York, si cayó entre marzo y el 6 de julio, pero su tiempo para responder comenzará a correr de nuevo después de las 6 de julio (a menos que el gobernador Cuomo continúe ampliando esta fecha. Consulte esta página con frecuencia para obtener actualizaciones.

Si su caso está pendiente en la corte federal, estas reglas no se aplican. Póngase en contacto con Nassau Suffolk Law Services para obtener más información sobre qué esperar en su caso (631) 232-2400 (Suffolk) o (516) 292-8100 (Nassau).



#### **Tenía una prueba de modificación pendiente, pero no puedo hacer el pago debido a la pandemia de coronavirus. ¿Voy a perder la modificación?**

*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.*

El Gobernador ha solicitado que los prestamistas proporcionen un período de gracia de 90 días hasta junio de 2020 para completar las modificaciones del préstamo de prueba. Sin embargo, la solicitud del Gobernador no tiene toda la fuerza de la ley.

Si cree que no va a poder hacer un pago debido a coronavirus, debe ponerse en contacto con su prestamista para solicitar una extensión. Usted debe hacer la solicitud por escrito, y explicar que está relacionada con la emergencia de salud pública, y mantener una copia de la carta junto con una prueba de envío (ya sea por correo, fax o correo electrónico).

Si su prestamista se niega a darle una extensión, comuníquese con un consejero de [vivienda](#) o con la oficina del Fiscal General del Estado de [Nueva York](#) al 1-800 771-7755.



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

Póngase en contacto con su administrador para solicitar una extensión si no va a poder pagar sus impuestos de propiedad o seguro de casa. HUD instruyó a los administradores de hipotecas inversas (HECM) a no iniciar el proceso de ejecución hipotecaria durante seis meses, con un retraso adicional de seis meses disponible con la aprobación de HUD.

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

1. Departamento de Servicios Financieros: [Coronavirus: Hipoteca y Ejecución Hipotecaria](#)
2. Recursos adicionales: [Haga clic aquí para obtener información sobre los 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.*