

# CUANDO CONOCES EL PROCESO, RETOMAS EL CONTROL

GUÍA ESENCIAL SOBRE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA JUDICIAL

CORTESÍA DE LA ASOCIACIÓN HISPANA DE PRÉSTAMOS Y VIVIENDA, INC.



ASOCIACIÓN HISPANA DE  
PRÉSTAMOS Y VIVIENDA

Asociación Hispana de Péstamos y Vivienda, Inc.  
1825 Main St #24, Weston FL 33326  
<https://viviendahispana.com>  
Phone 877-979-1877

Enfrentar una ejecución hipotecaria puede sentirse como estar atrapado en una tormenta sin salida. Las cartas llegan, las llamadas no paran y el miedo crece. Pero hay algo que puede marcar una gran diferencia: **comprender lo que está pasando y lo que viene después.**

Esta guía fue creada especialmente para usted. No es solo un folleto con explicaciones legales; es una herramienta de apoyo diseñada para devolverle el control y ayudarle a tomar decisiones con seguridad. Aquí encontrará los pasos clave del proceso judicial de ejecución hipotecaria, explicados en un lenguaje claro, con ejemplos reales, recursos útiles y recomendaciones prácticas.

## ¿Qué encontrará aquí?

- ☞ Los términos más comunes que escuchará o leerá durante el proceso.
- ☞ Lo que sucede antes de que el prestamista presente el caso en el tribunal.
- ☞ Qué esperar durante el juicio de ejecución hipotecaria.
- ☞ Cómo se lleva a cabo la venta por ejecución y qué puede hacer usted.
- ☞ Qué ocurre después de la venta, incluyendo su derecho a permanecer en la vivienda por un tiempo.
- ☞ Listas de verificación para organizarse, y recursos de ayuda confiable.

Este proceso puede ser complicado, pero no tiene que enfrentarlo solo. Entre más pronto busque ayuda, más opciones tendrá. Esta guía es suya. Úsela, compártala y, si necesita apoyo personalizado, estamos aquí para usted.

---

 ¿Está enfrentando una ejecución hipotecaria?

Contáctenos hoy mismo.

En la Asociación Hispana de Préstamos y Vivienda le ofrecemos acompañamiento gratuito, talleres, y consultas personalizadas.

 Visite [ViviendaHispana.com](http://ViviendaHispana.com) o llámenos para solicitar su consulta gratuita.

**No espere. Su tranquilidad comienza con una conversación.**

## Sección 1: Términos Clave

### **Entender el lenguaje es el primer paso para recuperar el control**

Durante una ejecución hipotecaria judicial, encontrará palabras que pueden parecer técnicas o confusas. Aquí le explicamos los términos más comunes en un lenguaje sencillo, para que sepa exactamente de qué se está hablando y cómo le afecta.

---

#### *Propietario / Deudor hipotecario / Otorgante*

Es usted, la persona que compró la casa y firmó el préstamo hipotecario. Puede aparecer con cualquiera de estos nombres en documentos legales.

---

#### *Prestamista (Lender)*

Es la institución (banco, financiera o persona) que le prestó el dinero para comprar la casa. Es quien tiene derecho legal sobre la hipoteca.

---

#### *Administrador del préstamo (Servicer)*

Es quien le cobra el pago mensual. Aunque no sea el dueño del préstamo, actúa en nombre del prestamista. Muchas veces será con esta entidad con la que usted se comunica directamente.

---

#### *Fiduciario Sustituto / Abogado del prestamista*

Generalmente es el bufete de abogados contratado por el prestamista para iniciar el proceso legal y llevar adelante la ejecución.

---

#### *Incumplimiento o Mora (Default)*

Ocurre cuando usted no realiza el pago de su hipoteca en la fecha acordada. Basta con un solo día de atraso para que se considere en incumplimiento.

---

#### *Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca*

Es la primera carta formal que indica que el prestamista planea iniciar el proceso de ejecución. **No significa que ya perdió su casa**, pero sí que debe actuar rápido.

---

 *Mitigación de pérdidas (Loss Mitigation)*

Son soluciones alternativas para evitar perder su casa. Incluyen modificación del préstamo, venta corta (*short sale*), entrega voluntaria del inmueble (*deed in lieu*), o efectivo por entrega (*cash for keys*).

---

 *Solicitud de Mitigación de Pérdidas*

Formulario que debe completar y enviar al prestamista para evaluar si califica para una alternativa antes de la ejecución.

---

 *Orden de Registro de Causa (Order to Docket)*

Es el documento legal que el prestamista presenta en la corte para **iniciar oficialmente** el proceso judicial. Usted recibirá una copia.

---

 *Mediación Hipotecaria*

Proceso donde usted, el prestamista y un mediador neutral conversan para encontrar una solución antes de la venta de la vivienda. **Tiene derecho a solicitarla.**

---

 *Excepciones Después de la Venta*

Si hubo errores en la subasta o en el proceso, usted puede presentar una objeción formal ante la corte.

---

 *Petición de Posesión / Auto de Desalojo*

Son los documentos que el nuevo dueño (tras la venta) presenta para pedir legalmente la posesión de la casa y programar un desalojo con el sheriff.

## Sección 2: Antes del Juicio

### **Reconozca las señales y actúe a tiempo**

La ejecución hipotecaria no comienza de un día para otro. Antes de que el prestamista presente el caso ante un juez, hay una serie de pasos importantes que usted puede aprovechar para proteger su hogar. Esta es su oportunidad de actuar.

---

#### ¿Qué significa “antes del juicio”?

Se refiere al período entre el primer atraso en su pago hipotecario y el momento en que el prestamista presenta el caso ante la corte. **Aquí es donde muchas personas aún tienen opciones.**

---

#### **Paso 1: Incumplimiento del pago**

Cuando usted deja de hacer uno o más pagos de su hipoteca, su préstamo entra en **mora** (o “default”). Aunque el atraso sea de solo un día, ya puede iniciar un proceso de seguimiento por parte del prestamista.

#### **Paso 2: Aviso de Morosidad y Aviso de Intención de Ejecutar**

Antes de iniciar un proceso judicial, el prestamista está obligado a enviarle:

- **Una carta de morosidad**, recordándole su deuda.
- **Un Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca**, indicando que si no se resuelve la situación, podrían presentar el caso ante el tribunal.

---

**Importante:** Este aviso no significa que usted ya perdió su casa. Significa que todavía hay tiempo de actuar.

---

#### **Paso 3: Solicitud de Mitigación de Pérdidas**

Junto con el aviso, recibirá un formulario llamado “**Solicitud de Mitigación de Pérdidas**”. Al completarlo, usted le está diciendo al prestamista:

“Quiero una solución. Estoy dispuesto(a) a colaborar.”

Opciones que pueden surgir:

- Modificación del préstamo
- Venta corta (*short sale*)
- Dación en pago (*deed in lieu*)
- “Efectivo por llaves” (*cash for keys*)

● **No ignore ese formulario. Llénelo y devuélvalo lo antes posible.**

#### **Paso 4: Busque ayuda profesional**

Este es el momento ideal para contactar a un asesor de vivienda o a una organización como la nuestra. Un profesional puede:

- Ayudarle a llenar los formularios correctamente
- Comunicarse con su prestamista
- Buscar opciones según su caso
- Prepararle para lo que viene

#### **Lista de verificación: ¿Ya hizo esto?**

- Le llegó un Aviso de Intención de Ejecutar la Hipoteca
- Llenó y envió la Solicitud de Mitigación de Pérdidas
- Guardó una copia con la fecha de envío
- Revisó la información sobre consejería de vivienda
- Llamó para pedir orientación
- Anotó la fecha del aviso (empieza el conteo de 45 días)

 **Consejo clave:**

**Desde que recibe el paquete del prestamista (aviso + solicitud), tiene al menos 45 días antes de que puedan presentar el caso ante la corte. Use ese tiempo para prepararse, responder y buscar ayuda.**

 *Si no está seguro por dónde comenzar, no lo enfrente solo. En la Asociación Hispana de Préstamos y Vivienda podemos ayudarle a revisar su caso y planificar sus próximos pasos. Contáctenos hoy.*

 [ViviendaHispana.com](http://ViviendaHispana.com) |  877-979-1877

## Sección 3: El Proceso Judicial

### **Qué sucede cuando el prestamista presenta el caso ante el tribunal**

Si no se resolvió la deuda durante la etapa previa, el prestamista puede dar el siguiente paso: **Iinear el caso a la corte para ejecutar la hipoteca.** Aquí le explicamos qué sucede, qué derechos tiene usted y cómo aún puede defender su vivienda.

---

#### **Paso 1: Orden de Registro de Causa (Order to Docket)**

Este es el documento con el que el prestamista inicia oficialmente el proceso judicial de ejecución hipotecaria. Al presentarlo ante la corte, está solicitando permiso legal para vender su casa y recuperar la deuda.

 **Usted recibirá una copia por correo. No lo ignore.**

---

#### **Paso 2: Declaración de Mitigación de Pérdidas**

El prestamista también debe incluir con esa orden uno de estos documentos:

- **Declaración preliminar:** si aún no analizaron si usted califica para una solución.

- **Declaración final:** si ya revisaron su solicitud y determinaron que usted **no califica** (deben explicar por qué).
    - ◆ Si cree que el análisis no fue justo, todavía puede presentar objeciones o buscar una revisión.
- 

### **Paso 3: Solicitud de Mediación**

Aún tiene una oportunidad muy valiosa: **la mediación hipotecaria**.

- ◆ ¿Qué es?

Una reunión oficial donde usted, su prestamista (o su abogado) y un mediador neutral dialogan para buscar una solución.

- ◆ ¿Quién puede solicitarla?

**Usted.** Y debe hacerlo **rápido** después de recibir la orden.

- ◆ ¿Cuánto cuesta?

Generalmente hay un costo bajo (por ejemplo, \$50 en algunos estados). Puede pedir que la corte le exonere si no puede pagarla.

- ◆ ¿Qué puede lograr?

- Aplazar la venta
- Revisar su caso
- Obtener una alternativa para quedarse en su casa

 **Consejo: Asista preparado(a). Lleve documentos, ingresos, razones de su situación y toda comunicación previa con el prestamista.**

*¿No sabe cómo prepararse para enfrentar esta etapa? Nosotros podemos ayudarle a crear un poderoso **Master File**, organizado y listo para presentar su caso con claridad. Este archivo será su mejor defensa en la corte o en la mediación.*

 *Contáctenos hoy mismo y empiece a tomar el control de su situación.*

 ViviendaHispana.com |  877-979-1877

---

## ¿Qué pasa si no hay acuerdo en la mediación?

Si no se logra una solución, el prestamista puede **programar la venta de su casa**. Esa fecha puede fijarse tan pronto como **15 días después de la mediación**.

### **Lista de verificación: ¿Ya hizo esto?**

- Recibió la Orden de Registro de Causa
- Revisó si el prestamista incluyó una Declaración de Mitigación
- Solicitud la mediación a tiempo
- Pagó la tarifa o pidió la exención
- Se preparó para la mediación con documentos y argumentos
- Consultó con un asesor o abogado
- Registró la posible fecha de venta

### **Recuerde:**

El hecho de que el caso esté en la corte **no significa que ya perdió su casa.**

Mientras no se haya vendido, todavía hay formas de negociar, detener o retrasar el proceso. **Pero debe actuar con rapidez.**



## Sección 4: La Venta por Ejecución Hipotecaria

### **¿Qué pasa si mi casa es vendida? Y... ¿qué puedo hacer todavía?**

Llegar a la etapa de venta no significa que se acabaron sus opciones, pero **sí es el momento de tomar decisiones firmes y bien informadas**. Aquí le explicamos cómo funciona esta parte del proceso, y qué derechos aún tiene.

### **Paso 1: Notificación de la Venta**

El prestamista debe informarle con al menos **10 días de anticipación** la fecha en que planea vender su casa.

➔ **No tiene que salir de su casa ese día.** La venta no equivale a desalojo inmediato.

---

### **¿Dónde ocurre la venta?**

Generalmente, la subasta se lleva a cabo **fuerza del tribunal o en línea**, no en su propiedad. Puede asistir si desea, pero no es obligatorio.

---

### **¿Quién puede comprar su casa?**

- Cualquier persona o entidad interesada
- El mismo prestamista (si nadie más compra)
- Un inversionista

Después de la venta, hay un nuevo dueño, pero **ese nuevo dueño aún no tiene derecho a desalojarle sin una orden legal.**

---

### **Paso 2: Aprobación judicial de la venta**

Una vez realizada la subasta, el prestamista debe **informar a la corte**, que luego revisará si la venta se hizo de forma legal y apropiada.

---

### **Paso 3: Excepciones después de la venta**

Usted puede **oponerse a la venta** si considera que hubo un error. Debe presentar un documento formal llamado "**Excepciones**" dentro de los **30 días posteriores a la venta**.

● Ejemplos de razones válidas:

- No le notificaron correctamente
- La venta se hizo de manera injusta o fuera de las reglas

👉 Para presentar excepciones, se recomienda hablar con un abogado o asesor de vivienda lo antes posible.

---

#### 📋 **Paso 4: Solicitud de Posesión y Desalojo**

Una vez que la venta es aprobada, el nuevo dueño puede:

1. Solicitar a la corte que le otorgue la **posesión legal de la casa**.
2. Pedir un **Auto de Desalojo**, que será ejecutado por el sheriff.

⚠ Solo en ese momento es cuando le pueden obligar a salir.

#### 📋 **Lista de verificación: ¿Ya hizo esto?**

- Recibió notificación oficial de la venta
- Verificó que la venta se realizó correctamente
- Consultó si tiene motivos para presentar excepciones
- Presentó las excepciones dentro del plazo
- Se preparó para una posible solicitud de desalojo
- Buscó opciones para mudarse o negociar más tiempo
- Llamó a un asesor o abogado

#### 🔔 **Consejo importante:**

**Incluso después de la venta, aún puede tomar el control.**

**Tiene derecho a estar informado, a pedir tiempo y a revisar si todo se hizo de forma justa.**

**Actuar rápido es clave para proteger su dignidad, su estabilidad y su plan a futuro.**

## ■ Sección 5: Después de la Venta

### Qué puede esperar y qué puede hacer ahora

La venta ya se hizo. Sabemos que este momento puede sentirse como una pérdida definitiva, pero **usted aún tiene derechos y decisiones importantes por tomar**. Esta etapa es crucial para proteger su estabilidad familiar, emocional y financiera.

---

#### ⌚ ¿Qué pasa después de que se vende la casa?

Una vez finalizada la subasta, el prestamista debe **informar a la corte** que la venta se llevó a cabo. Pero eso **no significa que usted tenga que irse inmediatamente**. Aún queda un proceso legal por delante.

---

#### 📋 Paso 1: Aprobación judicial

El juez revisará si la venta se realizó correctamente. Si no hubo objeciones válidas (llamadas *excepciones*), y todo fue legal, la corte aprobará la venta.

---

#### 📋 Paso 2: Petición de Posesión

El nuevo dueño (puede ser un inversionista, un banco o un particular) debe pedir formalmente a la corte que le otorgue la **posesión legal** de la vivienda.

**Hasta que esto no suceda, usted no está obligado a salir.**

---

#### 🔴 Paso 3: Auto de Desalojo

Después de obtener la posesión legal, el nuevo dueño puede pedir un **Auto de Desalojo**.

Esto permite que el sheriff fije una fecha y ejecute el desalojo.

📌 Recibirá una **notificación oficial por escrito** antes de que esto ocurra.

---

## ¿Puedo ganar tiempo?

Sí. Aunque no siempre es garantizado, **es posible negociar con el nuevo dueño más tiempo para mudarse**. A veces se logra un acuerdo informal o incluso un incentivo económico (*cash for keys*) si entrega la vivienda voluntariamente.

 Consejo: Sea respetuoso y proactivo. Mostrar voluntad de colaborar puede abrirle opciones.

---

## ¿Qué pasa con mis pertenencias?

Usted tiene derecho a retirar sus cosas personales antes de la fecha de desalojo. No deje esta tarea para el último momento. Si puede, empiece a empacar con tiempo y busque ayuda de familiares, amigos o servicios locales.

---

## ¿Tendré una deuda pendiente?

Depende. Si la casa se vendió por menos de lo que debía (venta deficitaria), el prestamista **podría** intentar cobrar la diferencia (*deficiency judgment*). Pero en muchos casos, no lo hacen, o es posible negociar o eliminar esa deuda.

**Consulte con nosotros o con un asesor legal o financiero para entender su caso específico. Podemos ayudarle a revisar su situación y orientarle sobre sus opciones reales.**

### **Lista de verificación: Despues de la venta**

- Recibió notificación de aprobación judicial
- Verificó si hay base para excepciones legales
- Preparó un plan para mudarse
- Negoció tiempo adicional si es posible
- Organizó y retiró sus pertenencias
- Consultó si existe deuda pendiente
- Habló con un asesor o abogado

### Consejo final:

Perder una casa **no es perderlo todo**. Usted aún tiene el poder de proteger su salud mental, su economía y su dignidad. Use esta etapa como una oportunidad para **reiniciar con estrategia y apoyo**.

Este momento puede sentirse abrumador, pero no tiene que tomar decisiones difíciles en soledad. Nuestra organización está para apoyarlo y ayudarle a proteger lo que queda de su patrimonio.

## Sección 6: Recursos y Apoyo Gratuito

**No está solo. Estamos aquí para ayudarle en cada paso del camino.**

La ejecución hipotecaria no es solo un proceso legal, es una experiencia humana. Por eso, es importante que reciba información clara, apoyo emocional y orientación profesional confiable. **Nuestra misión es acompañarlo antes, durante y después de este proceso.**

---

### Asociación Hispana de Préstamos y Vivienda, Inc.

Somos una organización comprometida con la comunidad hispana, especializada en prevención de ejecución hipotecaria, educación financiera, protección del patrimonio familiar y defensa del acceso justo a la vivienda.

#### Ofrecemos:

- Consultas gratuitas y confidenciales
- Revisión de cartas y documentos
- Asistencia para organizar su caso
- Talleres informativos presenciales y en línea
- Conexiones con asesores de vivienda certificados y abogados aliados

👉 Visite: [ViviendaHispana.com](http://ViviendaHispana.com)

☎️ Llámenos hoy para solicitar su consulta: 877-979-1877

---

## 📁 Su herramienta más poderosa: el Master File

Un Master File es **su archivo maestro personal**, donde guarda todo lo relacionado con su caso. Es su defensa, su respaldo y su historia en orden. Cuando alguien le ayude —un abogado, un juez, un asesor— este archivo será la clave.

### ¿Qué debe incluir su Master File?

- Copias de todas las cartas del prestamista
- Avisos oficiales y judiciales
- Formulario de mitigación enviado (y fecha de envío)
- Confirmaciones de recepción por parte del banco
- Comprobante de solicitud de mediación
- Notificaciones de venta
- Comunicaciones por correo electrónico o llamadas anotadas
- Formularios firmados
- Evidencia de pagos o promesas de pago
- Cualquier carta enviada por usted (guarde copia y fecha)

💡 Consejo: Use una carpeta física o digital. Mantenga todo en orden cronológico. Esto puede marcar la diferencia entre perder oportunidades... o aprovecharlas.

---

## 📚 Otros recursos recomendados

- **HUD – Consejería de Vivienda**

Consejeros certificados por el gobierno:  
[www.hud.gov/housingcounseling](http://www.hud.gov/housingcounseling)

- **Legal Aid en su estado**

Asistencia legal gratuita o a bajo costo. Podemos ayudarle a encontrar la oficina más cercana.

- **Asociaciones comunitarias aliadas**

Iglesias, centros de ayuda y organizaciones sin fines de lucro pueden brindar apoyo logístico o emocional.

---

 **Recuerde:**

*Usted no tiene que entenderlo todo. Solo necesita saber a quién acudir.*

***Estamos aquí para escucharle, orientarle y defender sus derechos. No deje que la confusión o el miedo lo paralicen. Organícese, infórmese y permítanos ayudarle a proteger lo que ha construido.***

---

 Este no es el final. Es el momento de tomar el control.

Sabemos que estar en riesgo de perder su casa puede sentirse como estar atrapado en una pesadilla sin salida. Las llamadas, los avisos, el lenguaje legal confuso... todo parece diseñado para que usted se rinda.

**Pero usted no está solo. Y lo más importante: todavía hay opciones.**

Este libro no es solo una guía. Es una prueba de que **su historia no ha terminado**.

Cada paso que tome a partir de hoy, cada papel que guarde en su Master File, cada pregunta que haga... es un acto de poder.

No permita que la vergüenza o el miedo lo detengan. Miles de personas atraviesan este camino cada año. La diferencia entre quienes pierden todo y quienes encuentran una nueva salida, está en una palabra: **acción**.

---

 **Tome la decisión de no enfrentar esto solo.**

Nosotros estamos aquí.

La Asociación Hispana de Préstamos y Vivienda fue creada para momentos como este.

**Llame. Escríbanos. Agende una consulta.**

No importa si aún no sabe qué hacer. Solo importa que **quiera resolverlo**.

 [ViviendaHispana.com](http://ViviendaHispana.com)

 877-979-1877

 [info@viviendahispana.com](mailto:info@viviendahispana.com)

---

**Su casa es más que paredes. Es su legado. Su seguridad. Su esfuerzo. Y vale la pena luchar por él.**