



LILIANA TORIJA

Your Realtor Pro

SE HABLA ESPAÑOL

GUÍA GRATIS · DUEÑOS DE CASA EN NYC

¿Te atrasaste con tu hipoteca?

Conoce tus opciones antes de la subasta.

Una guía clara para dueños de casa en la Ciudad de Nueva York: los pasos y plazos en la corte, los gravámenes y violaciones de la Ciudad que pueden frenar una venta, una hoja para calcular tu equity, cómo detectar estafas y dónde conseguir ayuda gratis.

STATEN ISLAND · BROOKLYN · QUEENS · EL BRONX

CONTENIDO

1. Empieza aquí: tus primeros 7 días
2. Cómo avanza una ejecución hipotecaria en la corte de NY
3. Tus opciones y a quién preguntar
4. Gravámenes y violaciones de NYC que frenan una venta
5. Hoja de equity + qué pasa en una subasta
6. Cómo detectar una estafa de "rescate"
7. Ayuda gratis + cómo te puedo ayudar

No tienes que pasar por esto sin ayuda. Tienes más tiempo y más derechos de lo que mucha gente cree, y hay ayuda calificada gratis.

Imagen de portada: ilustración generada con IA (no es una propiedad real).

PASO 1

Empieza aquí: tus primeros 7 días

En Nueva York, la ejecución hipotecaria (*foreclosure*) pasa por la corte y suele tomar tiempo. Lo que hagas en los primeros días es lo que más cuenta. Como dice el aviso de tu prestamista: *"mientras más esperes, menos opciones podrías tener"*.

— HAZ ESTO ESTA SEMANA

- 1 Abre cada sobre.** Guarda las cartas de tu prestamista, de la corte y de la Ciudad en una sola carpeta, con la fecha en que llegaron.
- 2 Llama a ayuda calificada y gratis.** Un consejero de vivienda aprobado por HUD (800-569-4287) o el Programa de Protección al Propietario de NY, HOPP (855-466-3456). En NYC también puedes llamar al Center for New York Homeownership (646-786-0888) o al 311.
- 3 Llama a tu servicer (la compañía que cobra tu préstamo).** Pregunta cuánto necesitas para ponerte al día y qué opciones revisan. Anota el nombre, la fecha y lo que te dijeron. Pide todo por escrito.
- 4 ¿Recibiste papeles de la corte? Marca la fecha límite.** Tienes 20 días para responder si te los entregaron en mano, o 30 días si te llegaron de otra forma. Habla con un abogado de inmediato.
- 5 Revisa los registros de la Ciudad sobre tu propiedad.** Las violaciones y multas abiertas pueden frenar una venta o un refinanciamiento. Gratis: lilianatorija-propertycheck.netlify.app
- 6 No le pagues a nadie por adelantado y nunca firmes la escritura (deed) a nombre de otro.** Lee la página de estafas antes de firmar cualquier cosa.

— TUS DERECHOS EN NUEVA YORK

- ◆ Puedes quedarte en tu casa hasta que una corte ordene que salgas, y sigues siendo el dueño hasta que la propiedad se venda.
- ◆ Tu prestamista debe enviarte un aviso por lo menos 90 días antes de iniciar un caso de foreclosure.
- ◆ Puedes pagar el préstamo completo, o llegar a un acuerdo con el prestamista, en cualquier momento antes de la venta.
- ◆ Tienes derecho a un abogado, y podrías calificar para ayuda legal o asesoría de vivienda gratis.
- ◆ Si es tu casa (de 1 a 4 familias) y vives ahí, la corte hace una conferencia de conciliación.
- ◆ Si le envías al servicer una solicitud completa de alternativas (*loss mitigation*), debe terminar de revisarla antes de seguir con un caso de foreclosure.

No te mudes antes de tiempo. Las cortes advierten que irte puede permitir que el prestamista trate la casa como vacía y abandonada y pida un foreclosure más rápido.

PASO 2

Cómo avanza un foreclosure en la corte de NY

En Nueva York, el foreclosure de una casa pasa por la Corte Suprema del Estado en tu condado: Richmond (Staten Island), Kings (Brooklyn), Queens o Bronx. Este es el camino usual. Los tiempos varían según el caso y la corte.

1 ACTÚA YA PAGOS ATRASADOS Tu servicer se comunica contigo. Pregunta por las alternativas (<i>loss mitigation</i>) y solicítalas por escrito.	2 RPAPL §1304 AVISO DE 90 DÍAS Lo exige la ley RPAPL §1304, por correo certificado y regular, por lo menos 90 días antes de abrir el caso. Incluye al menos 5 agencias de asesoría gratis. No es un aviso de desalojo.	3 INICIA EL CASO CITACIÓN Y DEMANDA El prestamista abre el caso y registra un <i>lis pendens</i> (aviso público de que la propiedad está en un pleito). Recibes los papeles.	4 20 / 30 DÍAS TU RESPUESTA (ANSWER) 20 días si te los entregaron en mano, 30 días en otros casos, contando fines de semana. El programa gratis <i>Foreclosure Answer DIY</i> de la corte te puede ayudar. Si no respondes, pueden dictar un fallo en tu contra (default).
5 CPLR 3408 CONFERENCIA DE CONCILIACIÓN Se hace dentro de 60 días después de que el prestamista presenta la prueba de entrega. Se pueden hablar opciones como una modificación del préstamo, una venta corta o una entrega de escritura. Lleva tus documentos. Si se te pasó el plazo para responder, ir a la primera conferencia te da 30 días más.	6 SENTENCIA SENTENCIA DE FORECLOSURE Y VENTA Si el caso no se resuelve, un <i>referee</i> calcula lo que se debe y el juez puede firmar una sentencia que ordena la venta.	7 RPAPL §1351 AVISO DE VENTA Y SUBASTA Se publica un aviso de venta y un <i>referee</i> nombrado por la corte subasta la casa en el edificio de la corte. La ley generalmente pide que la venta sea dentro de 90 días de la sentencia.	8 SOBRANTE DESPUÉS DE LA SUBASTA Si la venta deja más de lo que se debe, el sobrante (<i>surplus money</i>) lo guarda la corte. Tienes que presentar un reclamo para pedirlo. No te lo envían por correo.

Aunque vayas a la conferencia de conciliación, igual tienes que presentar tu respuesta. Si no respondes, la corte no considerará tus defensas y podrías dejar de recibir avisos sobre tu caso.

PASO 3

Tus opciones y a quién preguntar

Cada caso es distinto, y el prestamista decide qué aprueba. Usa esta tabla para hacerle la pregunta correcta a la persona correcta. Nada de esto está garantizado.

OPCIÓN	QUÉ SIGNIFICA	A QUIÉN PREGUNTAR	¿TE QUEDAS CON LA CASA?
Reinstalación (reinstatement)	Pagar todo lo atrasado, más cargos, para poner el préstamo al día.	Tu servicer · consejero aprobado por HUD	Sí
Plan de pagos / tolerancia (forbearance)	Repartir los pagos atrasados en el tiempo, o pausar o bajar los pagos por un tiempo.	Tu servicer · consejero aprobado por HUD	Sí, si lo cumples
Modificación del préstamo	El prestamista cambia de forma permanente los términos (tasa, plazo o saldo).	Pregunta a tu servicer, a un consejero aprobado por HUD o a tu abogado. Yo no tramito ni negocio modificaciones de préstamos.	Sí, si la aprueban
Refinanciar o ayuda familiar	Un préstamo nuevo o dinero de otra fuente paga lo atrasado.	Un prestamista con licencia · consejero · abogado	Sí
Venta tradicional	Vender a precio de mercado, pagar el préstamo y los gravámenes al cierre, y quedarte con lo que sobre.	Un agente de bienes raíces con licencia (yo) junto con tu abogado	No, pero te quedas con tu equity
Venta corta (short sale)	Vender por menos de lo que se debe, solo si el prestamista lo aprueba. El prestamista decide los términos.	Tu abogado y el prestamista. Yo puedo listar la casa y coordinar la venta con tu abogado. Pregunta a un CPA por los impuestos.	No
Entrega de escritura (deed in lieu)	Le devuelves la casa al prestamista, si acepta, en vez de ir a subasta.	Tu abogado · tu servicer	No
Bancarrota	Puede pausar por un tiempo los cobros, incluido un foreclosure (la "suspensión automática"). Tiene efectos serios a largo plazo.	Solo un abogado de bancarrota	Depende

Habla con un CPA antes de una venta corta o una entrega de escritura. La deuda hipotecaria perdonada puede contar como ingreso que paga impuestos. El alivio federal para deuda perdonada sobre tu vivienda principal terminó para deudas perdonadas después del 31 de dic. de 2025, salvo que el acuerdo se hiciera por escrito antes del 1 de ene. de 2026 (Publicación 4681 del IRS). Las reglas pueden cambiar; consulta con un CPA.

SOLO EN NYC

Gravámenes y violaciones de la Ciudad que frenan una venta

En la Ciudad de Nueva York, la hipoteca no es lo único que te puede costar la casa o frenar una venta. Estas deudas y registros de la Ciudad aparecen en la búsqueda de título y casi siempre hay que pagarlos o resolverlos al cierre.

VENTA DE GRAVÁMENES (LIEN SALE)

Si no se pagan los impuestos y algunos cargos de la Ciudad, la Ciudad puede vender esa deuda (el *lien*) a un comprador externo. Llegan avisos 90, 60, 30 y 10 días antes. Después de la venta, el nuevo dueño del lien suma un recargo de 5% más intereses y puede iniciar su propio foreclosure. **Pregunta a Finanzas** por planes de pago (de 1 a 10 años), PT AID, exenciones (SCHE, DHE, veteranos) y el programa Lien Sale Easy Exit. Llama al 311.

AGUA Y ALCANTARILLADO (DEP)

Los cargos de agua sin pagar pueden entrar en la venta de gravámenes. Las reglas cambian según el tipo de casa, y las casas de una familia donde vive el dueño se tratan distinto. Revisa tu cuenta con DEP y pregunta por planes de pago.

REPARACIONES DE EMERGENCIA DE HPD

Si HPD hace una reparación de emergencia, el costo se carga a tu cuenta de impuestos con Finanzas. Si no se paga, se vuelve un gravamen fiscal que suma intereses y se puede vender.

REVISAR TU DIRECCIÓN GRATIS



lilianatorija-
propertycheck.netlify.app

Mira violaciones abiertas de HPD y DOB, multas de OATH/sanidad, permisos y quejas al 311 según los registros oficiales de la Ciudad, en español o inglés. Sin registrarte.

Property Check no muestra impuestos, cargos de agua ni gravámenes. Pide los montos a Finanzas, DEP o tu abogado.

FALLOS DE ECB / OATH

Las multas de la Ciudad sin pagar (DOB, Sanitation, FDNY y otras) se vuelven fallos que cobra Finanzas. Algunos fallos de DOB se pueden convertir en gravámenes sobre la propiedad.

VIOLACIONES ABIERTAS DE DOB Y HPD

Las violaciones abiertas aparecen en la búsqueda de título y pueden atrasar o tumbar un cierre o refinanciamiento. Muchas se cierran con prueba de corrección. Mira mi guía gratis *Violaciones abiertas antes de vender*.

ALERTAS CONTRA ROBO DE ESCRITURAS (GRATIS)

Inscríbete en el servicio gratis de ACRIS *Notice of Recorded Document* de la Ciudad para recibir una alerta cuando se registre una escritura o hipoteca sobre tu propiedad.

PASO 4

Hoja de equity + qué pasa en una subasta

Tu *equity* es lo que podría quedarte después de pagar todo. Llénala con números reales de cartas de saldo (payoff) y estados de cuenta por escrito. Tu abogado te puede ayudar con los gastos de cierre.

A	Precio de venta estimado (pide un análisis de mercado gratis)	\$
B	Saldo de la hipoteca, con atrasos y cargos (pide a tu servicer una carta de payoff por escrito)	\$
C	Segunda hipoteca, HELOC u otros préstamos sobre la propiedad	\$
D	Cargos de la Ciudad: impuestos, agua, cargos de HPD, fallos de ECB/OATH	\$
E	Otros gravámenes o fallos en tu contra	\$
F	Gastos de cierre: comisión, impuestos de transferencia, abogado, título (estímalos con tu abogado)	\$
Equity estimado = A - (B + C + D + E + F)		\$

— VENDER ANTES DE LA SUBASTA VS. EN LA SUBASTA

	VENDER ANTES DE LA SUBASTA	SUBASTA
Quién pone el precio	Tú, con tu agente, según el mercado y las ofertas.	Los postores en la subasta de la corte. No decides el precio.
Tiempos	Tú escoges las fechas de listado y cierre, dentro del caso.	Los fija la corte y el referee.
Tu dinero	Te lo pagan al cierre, después de pagar el préstamo, los gravámenes y los gastos.	El sobrante lo guarda la corte. Tienes que reclamarlo, y otros acreedores también pueden reclamarlo.
Tu crédito	La venta paga el préstamo completo. Pregunta a un consejero cómo se reporta.	Un foreclosure completado se reporta en tu crédito. Pregunta a un consejero por el efecto.

Si tienes equity, vender antes de la subasta podría ayudarte a conservar más. Habla con tu abogado y un consejero aprobado por HUD antes de decidir.

Cómo pedir el sobrante (surplus money). Después de una subasta, el dinero que sobra tras pagar la deuda y los gastos queda bajo control de la corte. No te lo envían automáticamente. Para pedirlo, presentas un aviso de reclamo (Notice of Claim) y una moción en tu caso de foreclosure (formularios: nycourts.gov/forms/foreclosure). Normalmente se les paga primero a los gravámenes y a otros acreedores. El personal de la corte te explica cómo presentar los papeles, pero no puede darte asesoría legal; pregunta a un abogado o a un grupo de servicios legales gratis. Antes de firmar con una compañía de “recuperación de sobrantes”, revisa el contrato con tu abogado.

PROTÉGETE

Cómo detectar una estafa de “rescate”

Los estafadores buscan dueños en foreclosure en los registros públicos de la corte. Prometen “arreglar” tu hipoteca y se quedan con tu dinero, tu equity o hasta tu escritura.

— SEÑALES DE ALERTA

- ✗ Te piden dinero antes de hacer el trabajo, incluso en “escrow”.
- ✗ Te dicen que dejes de pagarle al prestamista y les pagues a ellos.
- ✗ Te piden firmar la escritura a su nombre, aunque sea “por un tiempo”, o vender y alquilártela de vuelta.
- ✗ Quieren un poder notarial (power of attorney) o tus papeles originales del préstamo.
- ✗ Te garantizan resultados o te presionan para firmar hoy.
- ✗ Te dicen que no hables con tu prestamista, un abogado o un consejero.

Nunca firmes tu escritura a nombre de otro. Firmar la escritura significa que ya no eres dueño de tu casa, y podrías seguir debiendo la hipoteca. Si alguien te pide firmar una escritura, un acuerdo de “alquilar de vuelta” o un poder notarial, muéstraselo primero a tu propio abogado. La ley de NY contra el robo de equity (RPL §265-a) da protecciones adicionales cuando alguien compra una casa en foreclosure.

— TUS PROTECCIONES BAJO LA LEY DE NY (RPL §265-B)

- ◆ Un consultor de propiedades en apuros debe darte un contrato completo por escrito en tu idioma, firmado y notariado.
- ◆ **No puede cobrarte nada hasta terminar todos los servicios prometidos**, ni siquiera en escrow.
- ◆ No puede pedirte un poder notarial ni quedarse con tus documentos originales.
- ◆ Puedes cancelar, sin penalidad, hasta la medianoche del 5.º día hábil después de firmar.
- ◆ Los consejeros de vivienda aprobados por HUD o por el Departamento de Servicios Financieros de NY pueden ofrecer los mismos servicios o similares **gratis**.

Denuncia una estafa

Fiscal General de NY: 1-800-771-7755 · Línea al consumidor del Departamento de Servicios Financieros de NY: 1-800-342-3736

BUSCA AYUDA

Ayuda gratis + cómo te puedo ayudar

— AYUDA CALIFICADA Y GRATIS

Consejeros de vivienda aprobados por HUD	800-569-4287	hud.gov/findacounselor
Programa de Protección al Propietario de NY (HOPP)	855-466-3456	homeownerhelpny.org
Center for NY Homeownership (antes Center for NYC Neighborhoods)	646-786-0888	cnyh.org · o llama al 311
HOPE NOW (24 horas)	888-995-4673	hopenow.com
Referidos de abogados del NYS Bar	800-342-3661	nysba.org
Directorio de ayuda legal gratis		lawhelpny.org
NY CourtHelp + Help Centers de la corte		nycourts.gov/courthelp
Formularios para reclamar el sobrante		nycourts.gov/forms/foreclosure

— CÓMO TE PUEDO AYUDAR

- ◆ Una revisión gratis de los registros de la Ciudad sobre tu propiedad y un análisis de valor de mercado gratis, para que conozcas tus números.
- ◆ Si vender es el mejor camino para ti, puedo listar y promocionar tu casa y coordinar una venta tradicional o una venta corta junto con tu abogado.
- ◆ Detectar a tiempo gravámenes y violaciones abiertas de la Ciudad, antes de que frenen un cierre.
- ◆ En español o en inglés, como te sea más fácil.

Lo que no hago: No soy abogada, consejera de vivienda ni prestamista. No doy asesoría legal, no tramito ni negocio modificaciones de préstamos, y nunca les cobro a los dueños por adelantado. Cualquier comisión se fija en un contrato de listado por escrito y se paga solo al cierre.



HABLA CONMIGO, SIN PRESIÓN

Llámame, escríbeme o mándame un WhatsApp a mi celular: **929-431-3367**

Liliana Torija Benavides, Licensed Real Estate Salesperson (agente de bienes raíces con licencia) · Matias Real Estate · 418 Port Richmond Ave, Staten Island, NY 10302 · Oficina 347-861-7812 · Celular 929-431-3367

Igualdad de oportunidades en la vivienda (Equal Housing Opportunity) · [Aviso de Vivienda Justa de NY](#) · [Procedimiento Estándar de Matias para Compradores \(SOP\)](#) · matiasrealestatenyc.com



Aviso legal: Soy Licensed Real Estate Salesperson (agente de bienes raíces con licencia), no abogada, contadora, consejera de vivienda ni prestamista. Esta guía es información general y educativa, y no es asesoría legal, fiscal ni financiera. Cada caso es distinto. Consulta con un abogado con licencia en Nueva York sobre tu caso, con un CPA sobre impuestos y con un consejero de vivienda aprobado por HUD sobre tus opciones antes de tomar cualquier decisión. Ningún resultado está garantizado. Las leyes, los teléfonos y los programas pueden cambiar; los datos se verificaron con fuentes oficiales el 27 de oct. de 2026. Los consejeros de vivienda aprobados por HUD o por el Departamento de Servicios Financieros de NY pueden ofrecer servicios para prevenir el foreclosure gratis.

Fuentes oficiales principales: NY CourtHelp y formularios de la corte (nycourts.gov); RPAPL §§1304, 1351; CPLR 3408; RPL §265-b; Departamento de Servicios Financieros de NY; Fiscal General de NY; HUD; Publicación 4681 del IRS; Finanzas, HPD, DEP y OATH de NYC. Lista completa de fuentes disponible si la pides.