



Sus Derechos en la Ejecución de Hipoteca

Your Rights in Foreclosure

¡Tenga Cuidado! La extinción del derecho de redimir (ejecución hipotecaria) es complicada y confusa. Asegúrese que usted entiende el proceso y sus derechos. Hable con un abogado o un consejero de prevención de extinción del derecho de redimir de hipoteca.

Los Pasos en el Proceso de Ejecución Hipotecaria

- Si usted pierde algunos pagos de hipoteca, la compañía de hipoteca (también se llama el administrador) le enviará una carta de aviso diciéndole que usted está en "la falta" por su préstamo. El aviso dirá que usted debe pagar una cierta cantidad de dinero para ponerse al corriente de su hipoteca. Ellos pueden usar términos, como "la cura" la falta, "o rehabilitar" la hipoteca. Ambos de aquellos suponen que usted tiene que ponerse al corriente de sus pagos.
- Si usted no se pone al corriente de sus pagos dentro de 1 mes después de recibir el aviso de su prestamista, la compañía de hipoteca puede comenzar el proceso de extinción del derecho de redimir.
- Sabrá que su casa está en ejecución hipotecaria porque recibirá una carta de bufete de abogados local. La carta dirá que el prestamista contrató el abogado hacer ejecución hipotecaria si no logra usted pagar lo que debe. La carta le dará la cantidad que tiene que pagar para evitar hipotecaria. Si no es así, llame al bufete de abogados para averiguar.
- Si no logra usted a pagar, habrá venta de su casa ejecutada por el alguacil. El abogado debe publicar un aviso de la venta en un periódico especial al menos 6 semanas antes de que la venta pase. Si usted vive en la casa en la que está siendo extinguida el derecho de redimir, una copia del aviso de la venta por el alguacil DEBE SER SERVIDA en usted o alguien en su casa al menos 4 semanas antes de la fecha de venta. Esto significa que tienen que dar los papeles a alguien en la persona.
- En la venta del alguacil, su casa será vendida al mejor postor, usualmente el banco.
- ¡También puede perder su casa debido a una ejecución hipotecaria si se atrasa en los pagos de la Asociación de Propietarios de Viviendas (HOA)! La HOA puede presentar un gravamen sobre su hogar por la cantidad que está atrasada. Pueden incluir honorarios de abogados en esa cantidad. Entonces pueden ejecutar la hipoteca sobre el gravamen.



¿Qué es lo que **NO PUEDE HACER** la compañía hipoteca?

- Si usted solicita una modificación de préstamo, su compañía de hipoteca debe decidir si usted califica para una modificación del préstamo u otro ayuda **ANTES** que haga una ejecución hipotecaria. Si haga ambos al mismo tiempo, se llama "seguimiento dual." Eso es ilegal en Minnesota.
- Una compañía de hipoteca no puede empezar el proceso de ejecución hipotecaria si usted aplicó para una modificación del préstamo u otra opción que puede ayudarle mantener su casa.

Aunque el proceso de ejecución hipotecaria ya empezó, una compañía de hipoteca **debe parar la venta del aguacil** si usted aplicó para una modificación del préstamo u otra opción después de que la venta está programada, pero a menos 7 días del trabajo antes que la venta pasa. Pero si va a solicitar una modificación de préstamo, no espere hasta el último minuto. Enviar toda la documentación a la compañía de hipoteca tan pronto como sea posible.

¿Qué es lo que **TIENE QUE HACER** la compañía hipoteca, antes de la venta del aguacil?

Antes que una compañía hipoteca puede vender su casa en una venta del aguacil, debe:

- decirle por escrito de cualquier modificación de préstamo disponible u otra opción que podría ayudarle a bajar sus pagos o mantener su casa.
- ayudarle a entender cuáles documentos la compañía hipoteca necesita para revisar su aplicación para ayuda.
- Revisar una solicitud presentada y decidir si usted califica para ayuda, y si usted califica, la compañía debe darle la oportunidad de aceptar la modificación préstamo u otra opción de ayuda.
- darle la oportunidad de apelar si la compañía hipoteca niega su aplicación para ayuda.



¿Qué pasa después de la venta del aguacil?

- Después de la venta, usted ya no puede "ponerse al corriente" de sus pagos de hipoteca. Pero usted tiene 6 meses para intentar "y redimir". Si usted ha pagado por lo menos una tercera de la cantidad de la hipoteca original, o si tiene una hipoteca inversa, tenga 12 meses para tratar de compensar.

Esta se llama el período de amortización. Esto significa que si usted puede pagar al aguacil la misma cantidad que el mejor postor (usualmente el banco) más otros gastos, usted puede salvar y mantener su casa. Los otros gastos pueden incluir impuestos, evaluaciones, honorarios de abogado, honorarios de alguacil y cualquier interés que ha construido hasta el día que usted paga.

- Si nadie está viviendo en la casa y el banco puede probar a un tribunal que es libre, un tribunal puede reducir el período de amortización a 5 semanas en vez de 6 o 12 meses como normal. El banco le debe servir con documentos de la corte si se le pide a la corte para acortar el período de amortización.
- Durante el período de amortización usted puede intentar vender la casa. Esta es una buena opción si su casa vale más de lo que se pagaron en la venta del aguacil. Si usted puede vender la casa por suficiente para pagar la cantidad pagada por el mejor postor, más otros gastos (la misma cantidad usted tendría que pagar para redimir), usted se pone para guardar cualquier dinero que queda.

PERO, si usted está tratando de vender su casa, usted TIENE que vender ANTES al final período de amortización. Si la venta no es completada antes de al final período de amortización USTED PERDERA LA CASA Y TODO LA PARTICIPACION EN LA CASA. Si usted decide vender su casa, iniciar el proceso tan pronto como sea posible. Ese proceso puede incluir hablar con un agente de bienes raíces de su elección.

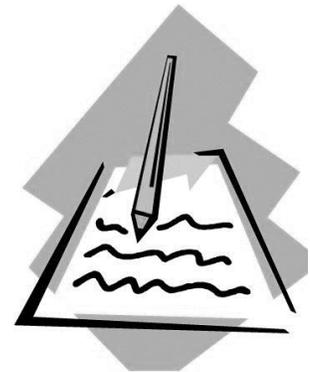
- Usted puede vivir en su casa durante el período de amortización, aun si usted no puede redimir o vender la casa. Si usted no se muda antes del final del período de amortización, el nuevo dueño (por lo general el banco) puede archivar un desahucio en el tribunal para sacarle de la propiedad.

NADIE puede sacarle de la propiedad sin archivar un desahucio y conseguir una orden judicial. PERO, es una idea buena de mudarse antes del final del período de amortización entonces usted no termina con un desahucio en su registro. Un desahucio en su registro puede hacer más difícil para usted de alquilar un piso o casa en el futuro.

¿Qué puedo hacer para parar la ejecución de hipoteca?

- Si usted se ha quedado atrás en sus pagos de hipoteca, NO ESPERE que comience la extinción del derecho de redimir. Usted debe intentar conseguir la ayuda enseguida llamando a un consejero de prevención de extinción del derecho de redimir de hipoteca. El número es puesto en una lista al final de esta hoja informativa y debe estar en su noticia de la ejecución de hipoteca también.

Usted también puede tratar de llamar a su prestamista directamente. Muchos prestamistas tienen programas para ayudarle a reestructurar su hipoteca de modo que usted pueda evitar la extinción del derecho de redimir.



Si usted califica para un programa de modificación, podrá bajar sus pagos mensuales y cambiar otros términos del préstamo para que sea más económico. Aunque no califica usted para un programa, su prestamista tal vez tendrá otras maneras a ayudarle a usted a bajar sus pagos mensuales.

Más largo usted espera, más difícil será para alguien para ayudarlo a alcanzar una solución que evitará la extinción del derecho de redimir.

- Si piensa que usted fue elegible para una modificación préstamo u otra opción para ayudarlo mantener su casa, pero fue negado, llama a un abogado o la oficina local de asistencia legal.

Si piensa que usted fue elegible y fue negado, pero la venta ya ha tomado lugar, todavía puede ir a la corte y pedir que deshaga la venta de ejecución hipotecaria. Pero debe iniciar el proceso judicial antes del final del período de amortización. Hablar con un abogado tan pronto como sea posible si desea pedir a la corte para deshacer una venta de ejecución.

- Cualquier tiempo **antes** de la venta del alguacil, usted tiene el derecho de (“reinstata”) su hipoteca. Para restablecer, usted tiene que pagar la cantidad de su hipoteca que es retrasada además los gastos. En orden de saber la cantidad necesaria para restablecer pregunte a la compañía de hipoteca o su abogado lo más pronto posible. También puede preguntar el alguacil que es la cantidad. Pero usted tiene que preguntar por escrito por lo menos 7 días antes de la venta.

Si usted paga aquellas cantidades, el prestamista **debe** parar el proceso de extinción del derecho de redimir, y usted puede salvar su casa. Su hipoteca estará de vuelta a estar corriente a este punto porque usted ha pagado todo que usted debe. Usted debe seguir haciendo pagos de hipoteca regulares si usted quiere evitar entrar en una extinción del derecho de redimir otra vez.

- La ley de Minnesota le deja posponer su venta del alguacil por 5 meses. Puede posponer hasta 11 meses para familias y personas elegibles a un periodo de redención de 12 meses. Para hacer esto, usted tiene que archivar una declaración jurada con la cierta información en ello con la oficina del registrador del condado. Normalmente hay una cuota. Ese depende de donde vive usted.

Después de usted archiva la declaración jurada con el registrador del condado, usted da unas copias de la declaración jurada al alguacil, y el abogado que está ejecutando la hipoteca (el abogado del banco).



Usted tiene que hacer esto a los menos 15 días antes de que se programe que la venta del alguacil. También, si usted hace esto, **usted sólo consigue un período de amortización de 5 semanas** después de la venta en vez de los 6 meses normales. Solo puede posponer una vez durante la vida de la hipoteca.

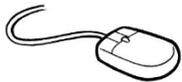
Usted puede considerar la posposición de la venta si usted cree que usted sólo necesita un poquito más tiempo para ponerse al corriente de sus pagos o calificar para una modificación del préstamo. Por ejemplo, si usted sólo consiguió un nuevo trabajo o si usted espera una suma del dinero de alguna otra fuente en el futuro próximo, la posposición puede ser una buena idea.

Si no puede ponerse al corriente o calificar para una modificación, usualmente no vale la pena de presentar para posponer. Posposición de la venta no le da ningún tiempo adicional en su casa porque se reduzca su período de amortización a 5 semanas.

Si usted quiere consejo legal sobre cómo posponer su venta, usted debería ponerse en contacto con un abogado en seguida. También, puede ir en línea para crear formularios y obtener otra información.

[Usted puede crear en línea una declaración jurada que posponer la venta.](#)

Vaya al sitio www.lawhelpmn.org/forms. *(solo en inglés)*.



- Mire debajo de “Housing”
- Haga un clic en “Foreclosure Sale Postponement”

También puede ver (en inglés) un [Postponement of Foreclosure Sale – Homeowner FAQ](#) al www.hocmn.org.

¡Tenga Cuidado con Actos Fraudulentos o Estafas!

Cuando su casa está en la extinción del derecho de redimir, usted será probablemente contactado por varias personas y compañías que ofrecerán ayudarle. Usted debe tener mucho cuidado tratando con alguien que no es la parte de una organización sin fines de lucro que usted no conoce. Algunas compañías le dirán que ellos se pondrán en contacto con su prestamista y harán los arreglos para una modificación de su préstamo con pagos que usted puede permitirse. Ellos le cobrarán 1.500 - 3.000 o más para hacer esto.

Usted no debe darle dinero a nadie (con excepción de a su prestamista) para ayudarle a conseguir una modificación de préstamo.

Los consejeros de prevención de extinción del derecho de redimir sin fines de lucro están disponibles en todas partes del estado, y ellos le ayudarán a hacer esto gratis. También, usted puede ponerse en contacto con el prestamista usted mismo para intentar y negociar con ellos.



Alguien también puede ofrecer comprar su casa y luego alquilar o vendérsela de vuelta. Ellos dicen que ellos quieren ayudarle, y que esto le dará una posibilidad de salvar su casa o fijar su crédito. **¡Tenga cuidado!** Esto puede ser una estafa ilegal llamada “desnudamiento de equidad.” Algunas personas que efectúan estos tratos quieren tomar su casa entonces ellos pueden sacar ganancia de la equidad que usted ha ganado. Usted siempre tiene otras opciones. No firme nada que podría poner su casa y equidad en peligro sin dirigirse a unos bienes inmuebles confiados o profesionales legítimos o un consejero de prevención de extinción del derecho de redimir.

¿Dónde Puedo Conseguir Ayuda?

Llame el Centro de Propiedad de Casa (Minnesota Home Ownership Center) en (651) 659-9336 en el metro o 1 (866) 462-6466 fuera del metro. Usted también puede ir a su sitio www.hocmn.org. Sus consejeros de prevención de extinción del derecho de redimir se dirigirán a usted sobre su situación, identificarán sus opciones, y le ayudarán a hacer un plan de evitar la extinción del derecho de redimir de su casa.

También puede llamar su oficina local de ayuda legal.



Hojas informativas son información legal NO SON consejos legales. Consulte a un abogado para consejo.
No use esta hoja si es más vieja que 1 año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas, u otros formatos.

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento puede ser reproducido y usado solo para propósitos no comerciales y educativos. Todos los demás derechos reservados. Este aviso debe permanecer en todas las copias.
Reproducción, distribución, y uso para propósitos comerciales son estrictamente prohibidos.