



# Sus Derechos en la Ejecución Hipotecaria

Your Rights in Foreclosure

## ¡Tenga cuidado!

La ejecución de una hipoteca es complicada y confusa. Asegúrese de que entiende el proceso y sus derechos. Hable con un abogado o consejero de prevención de ejecución hipotecaria.

## Los Pasos del Proceso de Ejecución Hipotecaria

- Si usted no cumple con algunos de los pagos de la hipoteca, su compañía hipotecaria (también llamada el recaudador) le enviará una carta de notificación diciéndole que está en "incumplimiento" de su préstamo. La notificación dice que debe pagar una cierta cantidad de dinero para ponerse al día con su hipoteca. Ellos pueden usar términos como "remediar" el incumplimiento o "restituir" la hipoteca. Ambos términos significan que debe ponerse al día en sus pagos.
- Si usted no se pone al día con sus pagos, la mayoría de las compañías hipotecarias pueden iniciar el proceso de ejecución hipotecaria tan pronto usted está atrasado 120 días, o 4 meses, pero podría ser antes.
- Usted sabe que su casa está en ejecución hipotecaria porque recibirá una carta de un bufete de abogados. La carta dirá que han sido contratados por su compañía hipotecaria para ejecutar la hipoteca si usted no se pone al día con sus pagos. La carta puede indicarle a usted una cantidad que necesita pagar para evitar la ejecución hipotecaria. Si no la tiene, llame al bufete de abogados para averiguarlo.
- En cualquier momento **antes** de la venta por el sheriff, usted tiene el derecho de "restituir" su hipoteca. Para restituirla, debe pagar la cantidad que está atrasada en su hipoteca más los costos y cuotas. Para saber la cantidad necesaria para la restitución, pregunte a la compañía hipotecaria o a su abogado tan pronto como sea posible. También puede pedirle al sheriff la cantidad. Pero debe pedirlo por escrito al menos 7 días antes de la venta.



Si usted paga esas cantidades, la compañía hipotecaria debe detener el proceso de ejecución de la hipoteca, y usted puede conservar su casa. Su hipoteca volverá a estar en marcha en este momento porque ha pagado todo lo que debe. Debe seguir haciendo los pagos de la hipoteca con regularidad si quiere evitar que le vuelvan a ejecutar la hipoteca.

- Si usted no se pone al día, el sheriff procederá a la venta de su casa. El abogado debe publicar un aviso de la venta en un periódico especial por lo menos 6 semanas antes de que la venta ocurra. Si usted quiere encontrar esa notificación llame al departamento de registros de propiedad de su condado y pregunte. Si está viviendo en la casa que está siendo embargada, una copia del aviso de venta del sheriff DEBE SER ENTREGADA a usted o a alguien de su hogar por lo menos 4 semanas antes de la fecha de la venta. Esto significa que los papeles tienen que ser entregados a alguien en persona.
- En la venta del sheriff, su casa será vendida a la persona que haga la oferta más alta, que suele ser el banco. Usted no tiene que ir a la venta del sheriff.
- ¡Usted también puede perder su casa por ejecución hipotecaria si se retrasa en los pagos de la Asociación de Propietarios de Viviendas (*Homeowner Association - HOA*)! La HOA puede presentar un gravamen sobre su casa por la cantidad que se ha atrasado. Pueden incluir los honorarios de los abogados en el monto. Luego pueden ejecutar la hipoteca sobre el gravamen. Vea nuestra hoja informativa [La Pérdida de su Hogar debido a la Asociación de Propietarios](#).

### ¿Qué es lo que NO PUEDE hacer la compañía hipotecaria?

- Si usted solicita una modificación del préstamo u otra opción de arreglo, su compañía hipotecaria debe decidir si usted califica para la ayuda ANTES de que ejecute la hipoteca de su casa. Si hace ambas cosas al mismo tiempo, se llama "seguimiento dual." Eso es ilegal.
- Una compañía hipotecaria no puede iniciar el proceso de ejecución hipotecaria si usted solicitó una modificación del préstamo u otra opción de solución y aún no han tomado una decisión sobre su solicitud.

Incluso si el proceso de ejecución hipotecaria ya ha comenzado, una compañía hipotecaria **debe detener la venta del sheriff** si usted solicita una modificación del préstamo u otra opción al menos 7 días hábiles antes de que la venta esté programada. Pero si piensa solicitar una modificación del préstamo, no espere hasta el último momento. Envíe toda la documentación a la compañía hipotecaria tan pronto como pueda. Llame al Home Ownership Center al (651) 659-9336 en el área metropolitana o al 1-(866) 462-6466 fuera del área metropolitana para que le ayuden a conseguir una modificación del préstamo.



### ¿Qué TIENE QUE HACER la compañía hipotecaria antes de la venta de la ejecución hipotecaria?

Antes de que una compañía hipotecaria pueda vender su casa en una venta judicial (del sheriff), debe hacer lo siguiente:

- informarle a usted por escrito de cualquier modificación de préstamo disponible u otra opción que pueda ayudarle a usted a reducir sus pagos o a conservar su casa.
- ayudarle a usted a entender qué documentos necesita la compañía hipotecaria para revisar su solicitud de ayuda.

- revisar una solicitud presentada y decidir si usted califica para la ayuda, y si lo hace, debe darle la oportunidad de aceptar la modificación del préstamo u otra opción de ayuda.
- darle a usted la oportunidad de apelar si la compañía hipotecaria le niega su solicitud de ayuda.

### ¿Qué pasa después de la venta del sheriff?

- Después de la venta, ya no puede simplemente "ponerse al día" en los pagos de la hipoteca. Pero usted tiene 6 meses para tratar de "redimir." Si ha pagado más de un tercio del monto original de la hipoteca principal, o si tiene una hipoteca revertida, tiene 12 meses para tratar de redimirla.

Esto se llama el período de rescate. Esto significa que si usted puede pagar al sheriff la misma cantidad que la oferta más alta (generalmente el banco) más otros costos, usted puede quedarse con su casa. Los otros costos pueden incluir impuestos, evaluaciones, honorarios de abogados, cuotas del sheriff y cualquier interés que se haya acumulado entre el día de la venta y el día en que usted paga. Esto suele significar que usted tiene que pagar la totalidad del importe de la hipoteca más las cuotas.



- Si no hay nadie viviendo en la casa y el banco puede probar a un tribunal que la casa está vacía, el tribunal puede acortar el período de rescate a 5 semanas en lugar de los 6 o 12 meses normales. El banco debe entregarle los papeles judiciales si pide a un tribunal que reduzca el período de rescate.
- Durante el período de rescate, usted puede tratar de vender la casa. Esta es una buena opción si usted tiene capital acumulado en su casa y vale más de lo que se pagó en la venta del sheriff. Si usted puede vender la casa por un precio suficiente para pagar la cantidad pagada por la mejor oferta, más otros costos (las mismas cosas que tendría que pagar para redimir), usted puede quedarse con el dinero que sobra.

PERO, si usted está tratando de vender su casa, DEBE venderla ANTES de que termine el período de rescate. Si la venta no se efectúa antes de que termine el período de rescate, PERDERÁ LA CASA Y TODO EL CAPITAL ESTABLECIDO EN ELLA. Si usted decide vender su casa, comience el proceso lo antes posible. Ese proceso puede incluir hablar con un agente inmobiliario de su elección.

- Usted puede vivir en su casa durante el período de rescate, incluso si no puede redimir o vender la casa. Si no se muda al final del período de rescate, el nuevo propietario (por lo general el banco) debe presentar una solicitud de desalojo ante el tribunal para que lo saquen de la propiedad.

**NADIE puede echarlo a usted de la propiedad sin presentar un desalojo y sin obtener un orden judicial.** PERO es buena idea mudarse antes de que termine el período de rescate, para no terminar con un desalojo en su expediente. Un desalojo en su expediente puede hacer que le sea muy difícil alquilar una casa o apartamento en el futuro.

### **¿Qué puedo hacer para detener la ejecución hipotecaria?**

- Si usted se ha retrasado en los pagos de su hipoteca, **NO ESPERE** a que la ejecución hipotecaria comience. Trate de obtener ayuda de inmediato llamando a un consejero de prevención de ejecución hipotecaria. El número se encuentra al final de esta hoja informativa y también deberá aparecer en su aviso de ejecución hipotecaria.

Usted también puede tratar de llamar a su compañía hipotecaria. Muchas de ellas tienen programas que le ayudan a reestructurar su hipoteca para evitar la ejecución hipotecaria.

Si usted califica para un programa de modificación, probablemente pueda reducir sus pagos mensuales y cambiar otros términos del préstamo para hacerlo más razonable. Incluso si usted no califica para uno de estos programas, su compañía hipotecaria puede tener otras maneras de ayudarle a evitar la ejecución hipotecaria.



Cuanto más tiempo espere, más difícil será para cualquiera ayudarle a usted a evitar la ejecución hipotecaria.

- Si usted cree que reúne los requisitos para una modificación del préstamo u otra opción para ayudarle a conservar su casa, pero se la negaron, llame a un abogado o a su oficina local de asistencia legal.

Si usted cree que reunía los requisitos y se le negó, pero la venta ya se ha llevado a cabo, todavía puede ir a los tribunales y pedir que se anule la venta de la ejecución hipotecaria. Pero debe comenzar el caso judicial **ANTES** de que termine el período de rescate. Hable con un abogado tan pronto como sea posible si quiere pedir al tribunal que deshaga una venta de ejecución hipotecaria.

### **Aplazamiento de una Venta**

La ley de Minnesota le permite posponer la venta del sheriff por 5 meses. Se puede posponer hasta 11 meses para las familias y las personas que tienen derecho a un período de rescate de 12 meses. Para ello, usted tiene que presentar una declaración jurada con cierta información en la oficina del registro del condado. Esto suele costar dinero. Depende de dónde usted viva.

Durante la pandemia, muchas oficinas de registro del condado están cerradas para la entrega de documentos en persona. Asegúrese de ponerse en contacto con la oficina de registros de la propiedad de su condado para establecer una manera de tramitar a tiempo.

Después de presentar la declaración jurada en el registro del condado, debe dar copias de la misma a la oficina del sheriff, y al abogado de la ejecución hipotecaria (el abogado del banco).

**Usted necesita completar este proceso al menos 15 días antes de que la venta del sheriff esté programada.** Además, si hace esto, **sólo obtendrá un período de rescate de 5 semanas** después de

la venta en lugar de los 6 o 12 meses normales. Sólo puede posponer la venta una vez durante la hipoteca.

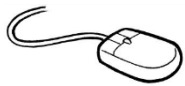
Usted puede posponer la venta si cree que sólo necesita un poco más de tiempo para ponerse al día en sus pagos o calificar para una modificación del préstamo. Por ejemplo, si acaba de conseguir un nuevo trabajo o si espera una suma de dinero de alguna otra fuente en un futuro próximo, el aplazamiento puede ser una buena idea.

Si usted no puede ponerse al día o calificar para una modificación de préstamo, por lo general no vale la pena presentar una solicitud de aplazamiento. Posponer la venta no le ayuda a conseguir más tiempo en su casa porque su período de rescate se reduce a 5 semanas.



Si usted desea asesoramiento legal sobre cómo posponer la venta, comuníquese con un abogado de inmediato. También puede ir en línea para crear formularios y obtener otra información.

Puede [crear una declaración jurada de aplazamiento de la venta de la hipoteca en línea](http://www.lawhelpmn.org/forms). (solo en inglés). Vaya a [www.lawhelpmn.org/forms](http://www.lawhelpmn.org/forms)



- Busque en "Housing" (*Vivienda*)
- Haga clic en "Foreclosure Sale Postponement" (*Aplazamiento de la Venta por Ejecución Hipotecaria*)

Puede [leer más sobre el aplazamiento](http://www.hocmn.org/espanol) (*en inglés*) y encontrar un consejero de vivienda en el Centro de Propiedad de Viviendas de Minnesota: [www.hocmn.org/espanol](http://www.hocmn.org/espanol).

### **¡Cuidado con las Estafas!**

Cuando su casa esté en ejecución hipotecaria, probablemente se pondrán en contacto con usted varias personas y compañías que se ofrecerán a ayudarle. Debe tener mucho cuidado cuando trate con alguien que no sea parte de una organización sin fines de lucro con la que esté familiarizado. Algunas compañías le dirán que se pondrán en contacto con su compañía hipotecaria y organizarán una modificación de su préstamo con pagos que usted pueda hacer. Le cobrarán entre \$1,500 y \$3,000 o más por hacer esto. **No debe dar dinero a nadie (excepto directamente a su compañía hipotecaria) para ayudarle a obtener una modificación del préstamo.**

En todo el estado hay asesores de prevención de ejecuciones hipotecarias sin fines de lucro que le ayudarán a hacerlo de forma gratuita. Además, puede comunicarse con la compañía hipotecaria usted mismo para tratar de negociar con ellos.

Es posible que alguien le ofrezca comprar su casa y luego alquilarla o vendérsela de nuevo. Dicen que quieren ayudarle, y que esto le dará la oportunidad de salvar su casa o arreglar su crédito. **¡Tenga cuidado!** Esto puede ser una estafa ilegal llamada "*equity stripping*." Algunas personas que hacen estos tratos quieren quitarle su casa, para poder beneficiarse del capital que usted ha ganado. Usted siempre tiene otras opciones. No firme nada que pueda poner en riesgo su casa y el capital que usted ha acumulado en ella sin hablar con un profesional de bienes raíces o un profesional legal de confianza o con un asesor de prevención de ejecuciones hipotecarias.



### ¿Dónde puedo obtener ayuda?

Llame al Minnesota Home Ownership Center (*Centro para Propietarios de Viviendas en MN*) al (651) 659-9336 en el área metropolitana o al 1 (866) 462-6466 fuera del área metropolitana. También puede ir a su sitio web en [www.hocmn.org/espanol](http://www.hocmn.org/espanol). Sus consejeros de prevención de ejecución hipotecaria hablarán con usted sobre su situación, identificarán sus opciones y le ayudarán a hacer un plan para evitar la ejecución hipotecaria de su casa.

También puede llamar a su ayuda legal al 1-(877) 696-6529. O busque ayuda de otros programas en [www.lawhelpmn.org/es/providers-and-clinics](http://www.lawhelpmn.org/es/providers-and-clinics).

**Las hojas informativas son información legal NO asesoramiento legal.** Consulte con un abogado para obtener asesoramiento. No use esta hoja informativa si tiene más de un año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas o formatos alternativos.

© 2023 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento se puede reproducir y usar sólo para propósitos personales y educativos no comerciales. Todo otro derecho está reservado. Este aviso debe permanecer en todas las copias. La reproducción, distribución y uso con fines comerciales están estrictamente prohibidos.