

La Pérdida de su Hogar debido a la Asociación de Propietarios

Losing Your Home to your Homeowner's Association

¿Puede una Asociación de Propietarios (Homeowner's Association - HOA) ejecutar la hipoteca de mi casa?

¡Sí, si se retrasa en el pago de las cuotas de la Asociación de Propietarios de Viviendas o de Condominios, la Asociación puede ejecutar la hipoteca de su casa!!

¿Qué son exactamente "las cuotas" de los propietarios?

Cuando usted compra un condominio o un townhome, se está uniendo a la asociación de condominios o propietarios (*homeowner association* - "HOA"). Hay algunos sectores con casas individuales que también tienen asociaciones de propietarios, pero son poco frecuentes. Hay cuotas mensuales que se pagan como parte de la membresía. También hay otros pagos y obligaciones que surgen y se cargan a su cuenta. Estas cuotas mensuales y otros cargos son sus "cuotas." Éstas deben ser descritas en la **Declaración de la HOA**, que debería haber recibido cuando compró su casa. Las Declaraciones HOA son generalmente documentos públicos. Puede pedir una copia a la compañía de administración de su HOA o encontrar una copia en los registros de propiedad de su condado.

A menos que la declaración diga lo contrario, los siguientes cargos se cuentan como parte de las "cuotas" que usted paga a la HOA:

- Cuota mensual normal, o "cuotas."
- Cuotas por costos de operación y servicios. Éstas son cosas como: cuotas por seguro o costos de remoción de nieve o cuidado del césped y el mantenimiento y reparaciones necesarias.
- Cargos razonables por los costos de los trámites de la HOA, como el envío de declaraciones sobre las cuotas no pagadas, o copias de los registros de la HOA



Sus cuotas mensuales también podrían incluir:

- Cargos por retraso.
- Multas por infracciones a la declaración, estatutos y normas y reglamentos de la HOA. La HOA tiene que avisarle y darle la oportunidad de una audiencia.
- Intereses acumulados por pagos atrasados.

Trate de arreglar las cuotas no pagadas tan pronto como sea posible. ¡Hay cosas que puede hacer!

Trate de arreglar los asuntos atrasados *antes* de que la HOA remita su cuenta al abogado de la HOA. Una vez que eso suceda, sus costos aumentarán.

Usted tiene derecho a pedir una declaración que muestre cuáles son las cuotas no pagadas y la cantidad. Pídale por escrito. La HOA tiene 10 días para darle esto.

Si usted no está de acuerdo con la cantidad o la razón de cualquiera de las cuotas, averigüe cuál es el procedimiento con su HOA para argumentar su postura. Probablemente pueda encontrar esa información en la Declaración o en los estatutos o en las normas y reglamentos. Puede ser una audiencia o un proceso de apelación.



Si después del proceso de audiencia o apelación usted sigue sin estar de acuerdo, hay un par de opciones sobre qué hacer a continuación.

- **Si usted tiene el dinero** para pagar lo que dicen que debe, puede pagarles. Pero cuando pague, presente una declaración escrita de que no está de acuerdo con las cantidades cobradas. Luego, puede demandar a la HOA en el tribunal de conciliación para tratar de recuperar el dinero. Para obtener más información sobre el tribunal de conciliación, vea nuestra hoja informativa [Tribunal de Conciliación](#).
- **Si usted no tiene el monto total** que la HOA dice que debe, pero quiere evitar que todo empeore y tenga que pagar los honorarios de los abogados de la HOA, trate de llegar a un acuerdo de pago con la junta o la compañía de administración de la HOA. ¡Si llega a un acuerdo para pagar lo que debe en un plazo determinado, hágalo por escrito! No acepte algo que no puede pagar.

La HOA puede tomar medidas contra usted por las cuotas no pagadas

Lo más importante que debe saber es que si se retrasa en el pago de lo que debe a la HOA, ésta puede ejecutar la hipoteca y quedarse con la casa aunque usted no deba mucho. Cuando usted compró su casa, firmó un contrato con la HOA para respetar sus normas. Esto incluye hacer los pagos a tiempo. Si no cumple con los pagos o se niega a pagar las multas, la HOA puede quedarse con su casa.

Tan pronto como se retrase en el pago de las cuotas o no pague las multas, la HOA tendrá automáticamente un derecho de retención sobre su vivienda. Un gravamen es un "derecho" sobre su casa. Tienen el derecho de retención mientras usted les deba dinero. El gravamen no tiene que ser registrado, pero las HOAs suelen registrar los gravámenes en la oficina de registros de la propiedad del condado. Esto lo convierte en un registro público y también le impide vender la propiedad si no paga.

Aunque es poco frecuente, en lugar de ejecutar la hipoteca, la HOA podría decidir demandarle ante los tribunales. Consulte nuestra hoja informativa [Qué Hacer Si Usted Es Demandado](#). Es importante saber que una HOA puede ejecutar un gravamen sobre su casa o puede demandarlo por incumplimiento de contrato. **PERO no pueden hacer ambas cosas a la vez.** Si la HOA decide ejecutar la hipoteca, tiene que desestimar cualquier demanda existente contra usted, o demostrar que cualquier sentencia que haya ganado no puede ser cobrada. Por lo tanto, una HOA no puede demandarle, cobrar el dinero, y también ejecutar la hipoteca.

¿Qué pasa cuando un HOA decide ejecutar la hipoteca?

La HOA puede ejecutar la hipoteca usando los tribunales (ejecución judicial) o ejecutar la hipoteca fuera de los tribunales (ejecución hipotecaria mediante anuncio). Si deciden hacerlo fuera de los tribunales, sólo tienen que anunciarlo en el periódico y darle a usted la notificación adecuada. En cualquier caso, la HOA tiene que seguir las mismas reglas y procedimientos que un banco seguiría en una ejecución hipotecaria.



Esto significa que usted obtiene un "período de redención" de 6 meses, en el que puede pagar a la HOA lo que debe y quedarse con la casa.

O, usted puede vender la casa durante el período de redención (rescate) por una cantidad suficiente para pagar la HOA y pagar cualquier hipoteca sobre la propiedad. Todo lo que reste es de usted.

Usted puede seguir viviendo en la casa durante el período de rescate de 6 meses.

Si usted no pague lo que le debe a la HOA, o vende, debe mudarse de la casa al final del período de rescate. Una vez que el período de rescate termine, si no ha pagado, la HOA es propietaria de la casa. Pueden presentar una solicitud de desalojo para sacarlo a usted de la casa. Encontrar una vivienda de alquiler con un desalojo en su expediente puede ser muy, muy difícil, por lo que lo mejor es mudarse antes de que se cumplan los 6 meses.

Para obtener más información sobre cómo funcionan las ejecuciones hipotecarias, vea nuestra hoja informativa [Sus Derechos en la Ejecución Hipotecaria](#).

¿Debo seguir pagando mi hipoteca?

Si tiene una hipoteca sobre la casa que estaba al día cuando la HOA ejecutó la hipoteca, usted necesita decidir si seguirá haciendo los pagos de la hipoteca.

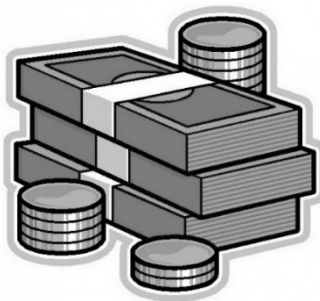
- Si usted cree que hay una buena posibilidad de ponerse al día y pagar sus cuotas de la HOA durante el período de rescate, entonces siga haciendo sus pagos de la hipoteca.
- Si sabe que no podrá ponerse al día con los pagos de la HOA y rescatar la casa, debe pensar en dejar de hacer los pagos de la hipoteca, para poder ahorrar el dinero para mudarse. No pagar la hipoteca tiene el mismo efecto negativo en su crédito que la ejecución hipotecaria.

Una Última Nota sobre el Problema de los Honorarios de Abogados

En una ejecución bancaria "normal" de una hipoteca, el banco sólo puede cobrar una cierta cantidad en concepto de honorarios de abogados asociados a la ejecución.

En una ejecución hipotecaria de la HOA mediante anuncio, no hay límite a lo que un abogado puede cobrar al propietario. Cualquier límite está en los estatutos y la declaración de la HOA, y normalmente no hay límite. Si la HOA decide utilizar la ejecución hipotecaria judicial (lo cual es muy raro), los honorarios del abogado son revisados por el juez.

Esto significa que una vez que la HOA decide que su abogado se encargará del embargo y la ejecución hipotecaria, el abogado puede cobrar lo que quiera.



Todos los honorarios del abogado se pasan a su cuenta como propietario, no a la HOA. Si usted está tratando de pagar a la HOA lo que debe para poder conservar la casa, se vuelve cada vez más caro después de que es "referido" a un abogado de la HOA. Esto es así antes de la venta y durante el período de rescate.

Los honorarios ilimitados de los abogados también hacen que sea difícil obtener ayuda legal, incluso ayuda legal gratuita. Aunque usted califique para asistencia legal, a menudo lo perjudica porque aumenta la factura del abogado de la HOA.

Después de que una HOA refiere un caso a su abogado, su abogado sólo puede hablar con ese abogado, no con la HOA o la compañía de administración de la HOA. Y el abogado de la HOA cobra por cada llamada telefónica, fax, carta, etc. Esos cargos se añaden a su factura. A menudo, resulta mejor y más barato si usted puede elaborar un plan de pago directamente con el consejo de la HOA o la compañía de administración mucho antes de que el caso sea remitido al abogado de la HOA. Pero si usted se encuentra en la ejecución de una hipoteca por su HOA, todavía puede ser útil hablar con un abogado para ver si usted tiene alguna opción.

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.