¿Qué pasa si no pago mis impuestos sobre la propiedad?

Confiscación de Impuestos de Propiedad

What happens if I don't pay my property taxes? - Property Tax Forfeiture

¡Tenga Cuidado!

¡Si usted se atrasa en el pago de los impuestos de la propiedad, usted podría perder su casa y cualquier capital que tenga! Esto se llama confiscación de impuestos de propiedad. Preste atención a todos los avisos de su ciudad o pueblo, su condado, y del Estado de Minnesota. ¡Existen plazos estrictos para ello!

Cuando una persona no paga sus impuestos de propiedad a lo largo del tiempo, su propiedad pasa al estado. Pero el proceso de perder su casa (confiscación) es dirigido por el condado donde se encuentra la propiedad. El departamento de impuestos sobre la propiedad de su condado es su principal contacto y fuente de información.

Impuestos sobre la Propiedad "Atrasados" vs. " Morosos"

Tiene que pagar los impuestos sobre la propiedad antes de las fechas de vencimiento de mayo y octubre (normalmente el 15 de mayo y el 15 de octubre). Si no lo hace, esos pagos se consideran "atrasados" y empiezan a añadirse las cuotas mensuales por demora.

Si usted no paga sus impuestos de propiedad en absoluto para ese año, el Estado de Minnesota considera los impuestos " morosos" en el primer día hábil del año siguiente.

Un ejemplo:

- La primera mitad de sus impuestos sobre la propiedad de 2020 se deben pagar el 15 de mayo de 2020. Usted los paga a tiempo.
- La segunda mitad se vence el 15 de octubre de 2020. Usted no paga. Ahora la segunda mitad de los impuestos sobre la propiedad de 2020 están "atrasados." Una multa por retraso se añade a su factura de impuestos el 16 de octubre y la multa crece cada mes que no paga.
- Usted tiene hasta el 31 de diciembre de 2020 para pagar la segunda mitad de sus impuestos sobre la propiedad, con todas las multas por retraso.

- El primer día hábil del 2021, si aún no ha pagado todo lo que debe, sus impuestos sobre la propiedad están "morosos."

Estoy moroso con los pagos. ¿Qué pasa después?

Una vez que usted está “moroso” en el pago de sus impuestos de propiedad, el proceso de confiscación comienza. Usted tiene tiempo para arreglar las cosas, pero si no comienza, el Estado acabará confiscando su propiedad. Si el proceso de confiscación se completa, la propiedad puede ser vendida en una subasta, y lo pierde.

Primero, usted recibe una **Notificación de Impuestos Morosos y una Carta de Impuestos Morosos** en o alrededor del 20 de marzo del año en que los impuestos son considerados "morosos." Si hay alguna otra parte interesada, como una persona o compañía con un gravamen sobre la propiedad, también lo reciben. El aviso y la carta suelen estar a cada lado de una sola página. La Notificación le indica el plazo básico del proceso de confiscación con plazos importantes. La Carta le dice que lea la Notificación cuidadosamente, y también describe cuánto se debe, calcula el interés e incluye instrucciones de pago.

Si no está de acuerdo con los cálculos o evaluaciones de los impuestos en la Notificación, tiene que presentar cualquier objeción por escrito antes de la fecha límite en la Notificación. La Notificación le dice cómo presentarla. ¡TENGA CUIDADO! Las Notificaciones en algunos condados son hechas por sistemas de computación con más de 40 años de antigüedad y son difíciles de leer. ¡Lea todo con cuidado y llame al departamento de impuestos de su condado de inmediato si tiene preguntas!

Si usted no tiene objeciones, o si un tribunal ha fallado en contra de su(s) objeción(es), el tribunal dicta una sentencia de impuestos. Esto significa que se pone un gravamen sobre la propiedad por la cantidad de impuestos morosos.

Después de que se dicta un fallo, la propiedad se "**subasta para el estado"** el segundo lunes de mayo. Esto significa que el título permanece a su nombre, pero el Estado obtiene un interés futuro. Este es el comienzo del período de Redención (Rescate). Quién termina con la propiedad depende de lo que ocurra durante el período de Rescate.

Periodo de Redención (Rescate)

El **Período de Rescate** dura 3 años después de la oferta por el estado. Durante este período, usted o cualquier persona con un interés legal en la propiedad, tiene el derecho de redención, o puede **"redimir."** Para redimir, usted debe pagar los impuestos morosos, con los honorarios e intereses.

Si usted hace el pago, el fallo contra la propiedad se cancela y la propiedad ya no está morosa. El interés futuro del estado en la propiedad se cancela y el gravamen fiscal se elimina.

Si usted tiene 65 años o más, puede calificar para el Programa de Aplazamiento de Impuestos sobre la Propiedad para Personas Mayores. Esto podría ayudarle a remediar el atraso en los pagos y a pagar sus impuestos sobre la propiedad en el futuro. Para obtener más información, visite https://www.revenue.state.mn.us/property-tax-deferral-senior-citizens o póngase en contacto con la oficina de impuestos sobre la propiedad de su condado. También hay programas para veteranos y personas con discapacidades.

Si una parte interesada, como una compañía hipotecaria, paga los impuestos atrasados y rescata la propiedad, el importe total pagado se añade al gravamen existente de la parte pagadora. Los intereses se acumulan según los términos del gravamen existente. ¡TENGA CUIDADO! Si la compañía hipotecaria paga sus impuestos y usted no los devuelve, es probable que la compañía inicie una ejecución hipotecaria. Depende de lo que permita la hipoteca. Esto es especialmente cierto si tiene una hipoteca inversa.

Durante el Período de Redención, usted puede entrar en una **"Confesión de Fallo con el condado."** Una Confesión de Fallo es como un plan de pagos y le permite pagar la cantidad atrasada en un período de tiempo en lugar de hacerlo de una sola vez. Por lo general, las propiedades residenciales pueden obtener un plan de pagos de 10 años, pero debe consultar con su condado.

¿Cómo funciona una Confesión del Fallo?

- Usted hace un acuerdo para pagar sus impuestos y cuotas atrasadas y los intereses en pagos anuales iguales. Normalmente se paga a lo largo de 10 años. Usted también tiene que pagar sus impuestos sobre la propiedad en curso.

- Usted tiene que hacer su primer pago de inmediato para iniciar la Confesión del Fallo. Se considera un pago inicial.

Para un plan de 10 años, el pago inicial es el 10% de los impuestos atrasados, más las cuotas y los costos de establecimiento.

- Su próximo pago se "debe pagar" en el aniversario de la fecha en que ingresó la Confesión del Fallo. Si usted no paga en esa fecha, el Condado puede cobrarle cuotas por pago atrasado. **Usted tiene que hacer el pago antes del 31 de diciembre de ese año.** Cada pago posterior tiene que hacerse antes del 31 de diciembre de cada año, a más tardar.

- Si usted no hace un pago o deja que los impuestos del año en curso se atrasen, la Confesión del Fallo se cancela. Se vuelve a poner el fallo fiscal y se vuelve a entrar en el proceso de confiscación.

- Si una Confesión del Fallo se cancela por falta de pago, usted puede hacer una segunda, PERO sólo puede hacer 2 Confesiones del Fallo.

¿Qué pasa si no hago un plan de pago de la Confesión del Fallo?

Si usted no puede redimir o entrar con éxito en un plan de pago de Confesión del Fallo, el Periodo de Redención (Rescate) termina 3 años después de la oferta del estado. Usted, y otras partes interesadas reciben una última notificación, por correo certificado: la **"Notificación de Vencimiento de la Redención."** La mayoría de los propietarios reciben esta notificación en algún momento en enero del año en que termina el período de redención.

Por ejemplo:

- Usted no pagó sus impuestos de propiedad del 2020.
- Los impuestos se convirtieron en "morosos", se dictó un fallo, y la propiedad fue "ofrecida por el estado" a principios de 2021. Es entonces cuando comienza el período de redención de 3 años.
- Si usted no redime o tiene una Confesión del Fallo activa, recibirá la Notificación de Vencimiento de la Redención en enero de 2024. Esta Notificación le advierte que el período de 3 años de redención termina en la primavera de 2024.

Usted también puede vender su casa antes de que el período de redención se venza. Tiene que pagar al Condado sus impuestos sobre la propiedad atrasados con las ganancias de la venta, pero puede conservar el capital que le quede. Vender la casa para preservar el capital es una opción mucho mejor que dejarla en manos del Estado.

Confiscación

La Notificación de Vencimiento de la Redención también le dice que la propiedad se perderá a favor del estado:

- tan pronto como a los 60 días después de que la Notificación sea enviada por correo, o
- el segundo lunes de mayo de ese año, lo que sea posterior.

La fecha exacta de la confiscación a menudo depende de los programas de cada condado. Usted debe comunicarse con el departamento de impuestos sobre la propiedad de su condado para obtener más información.

Una vez que ocurre la confiscación, el condado debe realizar una subasta pública de la propiedad. Deben publicar un aviso de la subasta pública en periódicos, sitios web y otros lugares que sirvan a la comunidad donde se encuentra la vivienda.

¿Cómo funciona la subasta pública?

El condado tiene que calcular el valor de mercado estimado de la vivienda. Ellos intentan venderla por esa cantidad durante 30 días. Después de eso, el condado establece una cantidad de “oferta

mínima." Esta cantidad es el total de los impuestos adeudados, tasaciones, multas, intereses y costos que usted debe sumados. Si nadie ofrece la cantidad de la oferta mínima, entonces la propiedad va al condado. La subasta puede realizarse en línea. Quien compre la propiedad paga el dinero al condado.

¿Qué pasa si la propiedad se vende por más de lo que debo?

A veces la casa se vende en la subasta por más de la cantidad mínima de la oferta de lo que usted debe. La diferencia entre el precio de venta y la cantidad mínima de la oferta se llama "excedente". Usted y otras personas con un interés legal en la propiedad tienen derecho a presentar una reclamación por este dinero excedente después de la venta.

¿Quién más puede presentar una reclamación además de mí?

Cualquier persona que tenga un interés legal en su vivienda puede presentar una reclamación por el excedente. Un ejemplo de esto es si alguien tiene un derecho de retención sobre su vivienda por dinero que usted le debe.

¿Cómo funciona el proceso de reclamación?

En un plazo de 60 días después de la venta, el condado tiene que enviarle un aviso del excedente con un formulario para llenar. También envían esto a cualquier otra persona con un interés legal. Si no presenta una reclamación en un plazo de 90 días, ellos tienen que enviar un segundo aviso entre 90 y 120 días después de la venta. Usted debe enviar el formulario en un plazo de 6 meses a partir de la fecha que figura en el aviso. Si hay más de una reclamación, el condado calcula cuánto debe recibir cada persona y paga el dinero. Si hay un desacuerdo al respecto, el condado lleva el asunto a los tribunales. El tribunal decide cuánto debe pagarse a cada persona.

¿Qué ocurre si hay intereses minerales en mi terreno?

Existen normas especiales si su terreno tiene intereses minerales como hierro, gas o carbón. Estas propiedades no tienen subasta pública. El condado obtiene automáticamente la propiedad por $50. Si el valor del interés mineral es inferior al importe de la oferta mínima que debe, usted no recibe nada. Si el valor del interés mineral es superior al importe de la oferta mínima que debe, usted y otros pueden presentar una reclamación por la diferencia entre el valor del interés y el importe de la oferta mínima.

¿Hay algo que pueda hacer yo para mantener la casa después de una confiscación?

Una vez que una propiedad es confiscada, usted tiene 2 maneras de recuperar el título y guardar cualquier capital que haya tenido en la propiedad:

(1) comprar la propiedad en la subasta pública, o
(2) solicitar la re-compra de la propiedad con el condado.

Comprar en la subasta: cualquiera puede hacer una oferta y comprar una propiedad confiscada en una subasta pública, excepto ciertos funcionarios y empleados del condado. Se puede hacer una oferta por la propiedad, pero no se puede comprar por menos de lo que se debe en impuestos atrasados, multas, intereses y honorarios.

Solicitud de Recompra: En cualquier momento antes de que el condado venda o disponga de la propiedad, usted tiene derecho a readquirir (volver a comprar) la propiedad pagando al condado todo lo que debe. Esta cantidad incluye gravámenes, impuestos, multas, costos e intereses.
Nota: Después de que se subaste una propiedad, no puede solicitar la re-compra.

¿Y si me quedo en la casa?

Si usted se queda en la casa después de la confiscación, el condado local puede iniciar el procedimiento de desalojo. Esto es normalmente un último recurso. Los condados prefieren colaborar con usted para encontrar una manera de que se vaya sin desalojo. Encontrar una vivienda de alquiler con un desalojo es muy difícil. Es mejor cooperar con su condado para evitarlo.

Herencia de la Casa

Mucha gente con deudas de impuestos sobre la propiedad y confiscaciones heredaron sus casas. A veces un problema de título puede hacer difícil la re-compra de la casa. Por ejemplo: Si heredó su casa. El patrimonio del propietario fallecido nunca se legalizó, y la casa no está a su nombre. En este caso, es posible que usted tenga que legalizar el patrimonio para obtener el título. El condado puede trabajar con usted para permitir la re-compra mientras espera un caso de legalización. Hable de esto con la oficina de impuestos de propiedad de su condado tan pronto como sea posible en el proceso.

¡Tenga Cuidado con las Estafas!

¡Los atrasos en los impuestos de propiedad y las confiscaciones programadas son información pública! Los estafadores pueden acceder a esta información y comunicarse con usted ofreciéndose a ayudar. Podrían ofrecerse a pagar sus impuestos de propiedad si firma un gravamen sobre su casa, o incluso el título mismo. Esto les da derecho a tomar decisiones sobre su casa o a obtener dinero de ella. Esto se llama *"equity stripping."* ¡No firme nada sin hablar primero con un abogado!

¿Dónde Puedo Obtener Ayuda?

Para obtener más información, llame o visite el departamento de impuestos sobre la propiedad de su condado local. En general, el condado no quiere quitarle su propiedad, pero debe seguir la ley estatal. El condado debe proporcionarle a usted la mayor cantidad de información posible.

Los condados más grandes pueden tener recursos y personal para ayudar a los propietarios y ex-propietarios de viviendas a navegar por los procesos de Confesión de Sentencia o de re-compra.

También puede llamar a su oficina de ayuda legal al 1-(877) 696-6529.

O busque ayuda de otros programas en www.lawhelpmn.org/es/providers-and-clinics.

El Departamento de Ingresos de Minnesota tiene más información sobre confiscación de impuestos a la propiedad en https://www.revenue.state.mn.us/delinquent-real-property-tax-and-tax-forfeiture-manual, incluyendo el "Delinquent Real Property Tax and Tax Forfeiture Manual" *(Manual de Confiscación de Impuestos e Impuestos a la Propiedad Inmobiliaria en Situación de Morosidad)*. Este es un recurso completo que describe el proceso de confiscación en detalle.

***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.

© 2026 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.