



SUS DERECHOS EN LA EJECUCION 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.

LOS PASOS EN EL PROCESO DE EJECUCION HIPOTECARIA

- Si usted pierde algunos pagos de hipoteca, su prestamista 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, el mismo puede comenzar el proceso de extinción del derecho de redimir.
- Sabrá que su casa esta en ejecución hipotecaria por que recibirá una carta de abogado 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 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.



¿QUÉ PASA DESPUÉS DE LA VENTA?

- 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". Esto es por lo general llamado "el período de amortización." Esto significa que si usted puede pagar al alguacil la misma cantidad que el mejor postor 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.
- Durante el período de 6 meses después de la venta usted también puede intentar vender la casa.. Si usted puede vender la casa por suficiente para pagar la cantidad ofrecida 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.

- Usted puede vivir en su casa durante el período de amortización de 6 meses, aun si usted no puede redimir. Si usted no se muda antes del final del período de amortización de 6 meses, 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 lo hará más difícil para usted de alquilar un piso o casa en el futuro.

¿QUÉ PUEDO HACER PARA PARAR LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE REDIMIR?

- 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. 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. Diga a su prestamista que quiere solicitar para un “Home Affordable Modification.”

Si usted califica para este programa, podrá bajar sus pagos mensuales y añadir sus pagos que faltan a su equilibrio principal. Aun que no califica usted para el programa, su prestamista talvez tendrá otras maneras a ayudarle a usted a bajar sus pagos mensuales.

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



- Cualquier tiempo **antes** de la venta del alguacil, usted tiene el derecho de ponerse al corriente de sus pagos más gastos y honorarios que serán puestos en una lista en la carta de abogado o en una carta de su prestamista. 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.
- Una nueva ley fue pasada en 2009 que le deja posponer su venta del alguacil por 5 meses. Para hacer esto, usted tiene que archivar una declaración jurada con la cierta información en ello con la oficina del registrador de condado. Entonces usted da una copia de la declaración jurada al sheriff, y el abogado que extingue el derecho de redimir la hipoteca. **Usted tiene que hacer esto al 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.

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. 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. Sin embargo, ya que su período de amortización es acortado a 5 semanas, posponiendo la venta no le da ningún tiempo adicional en su casa. Si usted quiere intentar y posponer su venta, usted debería ponerse en contacto con un abogado en seguida para que le aconseje sobre como hacer esto. O, usted puede considerar el sitio Web del Centro de Propiedad de Casa en <http://www.hocmn.org> para instrucciones y un ejemplo de una declaración jurada.

¡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 en (651) 659-9336 en el metro o 1 (866) 462-6466 fuera del metro. Usted también puede ir a 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.



Para encontrar otras materiales de la Sociedad de Ayuda Legal, incluyendo cualquier hoja informativa mencionada en este documento, vaya a www.lawhelpmn.org/lasmfactsheets.

Minneapolis Legal Aid – CLE
MN Legal Services Coalition
2324 University Avenue, Suite 101B
St. Paul, MN 55114

No use esta hoja informativa si tiene más de un año.
Escríbanos para una copia, una lista de hojas informativas u otros formatos.
Las hojas informativas no son una respuesta completa a un problema legal.
Consulte a un abogado para que le asesore.

© 2010 Mid-Minnesota Legal Assistance (Asistencia Legal del Medio Minnesota). Este documento puede ser reproducido y utilizado para propósitos no comerciales, personales y educativos solamente. Todos los otros derechos están reservados. Esta noticia debe quedarse en todas las copias. La reproducción, la distribución y el uso para propósitos comerciales es prohibido estrictamente.