

¿Preocupado por perder su casa? Lo que debe saber – Alabama

Recibiendo noticias que su casa se va a estar embargada por el banco es una de las situaciones más difíciles que usted puede sufrir. Sin embargo, cuando firma su hipoteca o escritura de fideicomiso en la cierre de la transacción y se registra en la oficina del juzgado de sucesiones, usted le da a la entidad crediticia el derecho de embargar la propiedad si usted tiene una morosidad en el pago del préstamo o si usted no lo repague según las condiciones del préstamo para la casa o vivienda. Aquí está alguna información básica que explica el proceso de ejecución hipotecaria o embargo hipotecario y dónde se puede encontrar ayuda:

¿Qué, exactamente, es un embargo hipotecario o ejecución hipotecaria?

Pregunta: Estoy atrasado en los pagos de mi hipoteca y preocupado por la posibilidad de embargo hipotecario.

Respuesta: Embargo hipotecario es un método usado por un prestamista (como un banco o prestador hipotecario) para tomar posesión de la propiedad que se usa para garantizar la hipoteca si usted está atrasado en sus pagos. Se usa la palabra “foreclosure” en inglés. En Alabama, los prestamistas no tienen que presentar una demanda frente de la corte antes de iniciar un embargo hipotecario o “foreclosure” para reclamar su propiedad. Los prestamistas tienen que publicar la fecha del embargo en un periódico local por tres semanas consecutivas antes de la venta de la propiedad. También usted podría recibir una carta de su prestamista que declara sus intenciones.

Pregunta: ¿Quién puede iniciar un embargo hipotecario?

Respuesta: Su prestamista puede iniciar un embargo, bajo su propio nombre o bajo el nombre de una empresa de morosidad contratado para recoger los pagos y administrar su cuenta.

Pregunta: ¿En cuanto tiempo se enfrenta un embargo hipotecario?

Respuesta: La mayoría de contratos de hipoteca estipulan que si usted se atrase por un sólo pago, el prestamista tiene el derecho de exigir el saldo total del préstamo e iniciar el embargo hipotecario. A pesar de que pocos prestamistas proceden en esa manera después de un sólo pago atrasado, por el momento en que un préstamo está tres meses atrasado, la mayoría de prestamistas están considerando la posibilidad de ejecutar una hipoteca.

Pregunta: ¿Es posible evitar el inicio del embargo hipotecario?

Respuesta: ¡Sí! Si usted está atrasado en los pagos de su hipoteca, debe contactarle a su prestamista o banco inmediatamente. Los embargos hipotecarios son caros y requieren mucho tiempo por los prestamistas, y a menudo los ingresos de una venta del embargo hipotecario son insuficientes para pagar el saldo del préstamo. Muchas prestamistas tienen un departamento de mitigación de pérdidas o asistencia y usted puede llamar a un número de teléfono gratuito para hablar de soluciones posibles fuera del embargo hipotecario. Si no es posible llegar a un acuerdo con su prestamista o si usted piensa que tenga reclamaciones o defensas contra su prestamista (como la aplicación errónea de pagos o errores en la cuenta de plico, etc.), usted podría contactarle al Colegio de Abogados de Alabama (Alabama State Bar) o contactarle a los Servicios Legales de Alabama por teléfono al 1-877-393-2333.

Pregunta: ¿Cuáles son mis opciones antes del embargo hipotecario?

Respuesta: La opción más común es un contrato de pagar, a veces llamado un “repago de deuda hipotecaria” o “una hipoteca amortizada.” Los términos varían, pero

generalmente usted tiene que volver a efectuar los pagos y planear el pago del monto en morosidad en un corto período de tiempo.

Otra opción se llama una “modificación del préstamo,” que se puede bajar su tasa de interés o extender la fecha límite de pago final del préstamo para bajarse los pagos mensuales.

Pregunta: ¿Cómo se dirige una venta del embargo hipotecario?

Respuesta: Después de que la venta ha sido publicado en un periódico local por tres semanas seguidas, un representante de su prestamista anunciará la venta en las escalones del juzgado del condado en la fecha de venta publicada. Cualquier miembro del público puede asistir la venta y hacer ofertas en la propiedad. Se venderá la propiedad al mejor postor. En la mayoría de los casos, el mejor postor es su prestamista.

Pregunta: ¿Hay una manera en que puedo mantener posesión de mi casa después de que alguien ha empezado el proceso del embargo hipotecario?

Respuesta: Sí. Se podría estar permitido por su prestamista pagar el dinero que usted debe para traer la cuenta al día o corriente (se dice también “restablecer” el préstamo) o usted podría pagar el saldo total del préstamo. Para restablecer el préstamo, es probable que tendrá que pagar los costos y honorarios legales de su prestamista además de los cargos por retraso y el interés que usted habrá acumulado. Para tener completamente pagado la deuda, podría refinanciar (obtener otro préstamo nuevo) por una prestamista nueva.

Pregunta: ¿Qué ocurre si no quiero mantener posesión de la casa?

Respuesta: Una opción es vender la propiedad en privado en lugar de venderla en una venta de ejecución hipotecaria. Si usted o su agente vende la casa antes de la venta de ejecución hipotecaria, el monto de la venta normalmente tendrá que ser suficiente para pagar completamente el saldo del préstamo (aunque prestamistas normalmente aceptan menos).

Otra posibilidad es pedirle a su prestamista volver a tomar posesión de la casa en que se llama una "escritura de la casa en lugar del embargo" o "deed-in-lieu." En un "deed-in-lieu," el prestamista perdona su obligación de pagar el saldo de la deuda a cambio de posesión de la propiedad. Dependiente del monto que usted debe en comparación con el valor de la propiedad, un "deed-in-lieu" puede protegerse de una "deficiencia del saldo." Si las ganancias de la venta no son suficientes para pagar el saldo de la deuda, en algunos tipos de hipotecas una prestamista puede presentar una demanda contra usted por el monto que usted debe después de la venta. Si un juicio de la "deficiencia del saldo" se obtiene por una demanda iniciado por el prestamista después de la venta del embargo hipotecario, el prestamista podría embargar su salario o sus cuentas bancarias o tomar otras medidas para cobrar la deficiencia. Normalmente los prestamistas aceptan una escritura de la casa sólo si no existen otros embargos contra la propiedad y si usted consiente desocupar la propiedad dentro de poco tiempo.

Pregunta: ¿Puedo evitar el embargo hipotecario por declararme en quiebra o bancarrota?

Respuesta: Sí, depende del tipo de quiebra que usted declara. La quiebra o bancarrota es un tema complejo; si usted está considerándolo, es posible que quiere consultar un abogado con experiencia de la quiebra. El Colegio de

Abogados de Alabama (Alabama State Bar) tiene una lista de referencia de abogados con experiencia en esta tema.

Pregunta: ¿Y las empresas que se anuncian "Rescate de ejecución hipotecaria" o "Foreclosure Bailouts"?

Respuesta: ¡Tenga usted cuidado! Si alguien se acerca a usted para ayudar detener el proceso del embargo hipotecario, asegúrese de tener revisado cualquier documento que le ha dado esa persona por un abogado u otra persona quién está bien informado antes de usted firme los documentos o dé dinero a cualquier persona. Si usted necesita ayuda, puede comunicarse con el Colegio de Abogados de Alabama (Alabama State Bar) o la Oficina de los Servicios Legales de Alabama en 1-877-393-2333.

El material contenido en este folleto presenta información general y se emite con fines informativos, no para asesorar. Siempre es mejor consultar con un abogado sobre sus derechos legales y sus responsabilidades en cuanto a su caso en particular.

Este folleto es publicado por el Colegio de Abogados de Alabama (Alabama State Bar) como un servicio público. Copias de este folleto y de otros se pueden encontrar en el sitio web del Colegio de Abogados de Alabama (Alabama State Bar) en <http://www.alabar.org/brochures>.

Un reconocimiento especial a la Oficina de Servicios Legales de Alabama, la Fundación de Justicia Civil de Alabama y la Comisión del Acceso a Justicia de Alabama

Publicado por:
Alabama State Bar

415 Dexter Avenue
Montgomery, Alabama 36104
Teléfono: (334) 269-1515

Noviembre 2011

¿PREOCUPADO POR PERDER SU CASA?

Lo que usted necesita saber



Published by


ALABAMA
STATE BAR