



## **Ejecuciones Hipotecarias**

Las personas que solicitan un préstamo para comprar una casa en la Florida típicamente firman un pagaré y una hipoteca. Un pagaré es un documento que contiene la promesa del prestatario de pagar el préstamo, así como los términos de pago. La hipoteca crea una garantía real sobre la propiedad. Es la hipoteca la que le permite al prestamista recuperar la vivienda si el prestatario no realiza los pagos.

Si no realiza un pago mensual, la mayoría de los préstamos incluyen un período de gracia de 10 o 15 días, después de los cuales el administrador le cobrará un cargo por pago atrasado. Después de que se hayan incumplido suficientes pagos, el prestamista presentará una demanda de ejecución hipotecaria ante la corte para recuperar la casa.

## **¿Cuales son tus derechos?**

## **Recibir una Notificación de Incumplimiento.**

Generalmente después de haber faltado a 3 pagos se le envía un aviso de incumplimiento por correo. Usted puede refutar el incumplimiento, pero debe hacerlo por escrito.

En este punto, usted puede restablecer la hipoteca pagando todos los montos adeudados.

## **Modificación**

Si tiene la capacidad de reanudar los pagos, puede solicitar una modificación a su prestamista. No se garantiza una modificación, pero si se ofrece, usted puede reducir su tasa de interés, extender la cantidad de años restantes del préstamo o agregar los pagos y cargos atrasados al final del préstamo. La modificación ofrecida se basa en las propias políticas de su prestamista y la corte no puede forzar la modificación.

## **Vender la Propiedad**

Si hay valor líquido en su casa (la casa vale más que el monto aún adeudado en la hipoteca), usted puede intentar vender la casa y quedarse con las ganancias después de pagar la hipoteca y otros cargos. Mientras intenta vender la propiedad, debe continuar defendiéndose de la demanda de ejecución hipotecaria para tener tiempo suficiente para completar la venta.

## **Efectivo por Llaves**

Si no hay valor líquido en su vivienda y no puede recibir una modificación, usted puede solicitar "Dinero por llaves". Este es un acuerdo entre usted y el prestamista, donde ellos acuerdan darle una cierta cantidad de dinero a cambio de que usted acepte mudarse en un día específico y dejar la casa en condiciones limpias como si se hubiese "barrido con escoba".

El “Dinero por llaves” no es un derecho y el prestamista no está obligado a otorgarlo. Pero si se encuentra en esta situación, siempre debe preguntar.

## **Escritura en lugar de Ejecución Hipotecaria.**

Este es un acuerdo entre usted y el prestamista en el que usted acepta devolverles la propiedad sin la necesidad de una demanda de ejecución hipotecaria. Esto se utiliza a menudo en relación con Dinero por llaves.

## **Capítulo 13 de Bancarrota**

Durante una bancarrota del Capítulo 13, usted establecerá un plan de pago para pagar sus deudas. El monto adeudado de su hipoteca se puede incluir en este plan de pago, lo que le dará tiempo para ponerse al día. Sin embargo, para utilizar esta opción, debe poder realizar los pagos necesarios.

## **¿Qué necesita hacer?**

### **Revise sus documentos**

Revise cuidadosamente todos los documentos de su hipoteca y préstamo y cualquier aviso que reciba del administrador y/o del prestamista. Estos documentos le explican sus derechos y responsabilidades como prestatario.

### **Responda rápidamente**

No ignore los avisos que reciba. Los avisos que reciba antes de la ejecución hipotecaria le indicarán cómo entenderse de los pagos atrasados, tal como solicitar una modificación.

Póngase en contacto con el prestamista lo antes posible. Cuanto más espere para resolver los pagos atrasados, más difícil será ponerse al día porque el prestamista seguirá agregando cargos e intereses a la deuda.

## **Determine el valor de su casa**

Para vender la vivienda es necesario conocer su valor y la cantidad aún adeudada de la hipoteca. Usted debe iniciar este proceso temprano. Si se resuelve el caso, siempre puede retirar la casa del mercado, pero si espera demasiado, puede perder la oportunidad de vender la propiedad.

## **Después de recibir un Aviso de Incumplimiento**

Si no hay acuerdo después de la Notificación de Incumplimiento, se presenta una demanda de ejecución hipotecaria. La citación y la demanda le pueden ser entregadas personalmente por el alguacil o un notificador de procesos certificado. A esto se le llama “notificación procesal”.

Usted debe escribir y presentar una respuesta ante la corte **dentro de los 20 días** posteriores a la recepción de la citación y la demanda. Si no presenta una respuesta ante la corte a tiempo, el prestamista puede ganar automáticamente la demanda.

En su respuesta, admita o niegue cada párrafo de la demanda y plantee sus posibles defensas.

Durante la demanda, puede intentar resolver el caso mediante mediación. También puede solicitarle al prestamista que le proporcione ciertos documentos o responda preguntas sobre el préstamo. A esto se le llama "descubrimiento".

## **Después de que se complete la Ejecución Hipotecaria.**

Si el prestamista gana la ejecución hipotecaria, se fijará una fecha de venta de la ejecución hipotecaria (venta de la propiedad). Después de que se produzca la venta y el título se transfiera al nuevo propietario, se le pedirá a usted que abandone la casa.

## **¿Qué considerar antes de tomar acción?**

**Tendrá usted una deficiencia?**

Para una hipoteca, su garantía es la casa y la propiedad que posea debido al préstamo/hipoteca.

Después de vender su colateral para ayudar a pagar su préstamo, cualquier monto que aún adeude se denomina deficiencia.

Incluso después de una ejecución hipotecaria, el prestamista puede demandarlo ante la corte para obtener una sentencia en su contra, lo que se denomina sentencia por deficiencia. Si esto le sucede a usted, tendrá que devolverle el dinero al prestamista incluso después de que la casa ya no esté en su poder.

Alternativamente, si su casa se vende en una subasta pública y queda dinero adicional después de que el banco y otros reciban lo que se les debe, usted como antiguo propietario puede presentar un reclamo ante el secretario de la corte local para recibir esos fondos excedentes.

## **Las situaciones personales no pueden detener la Ejecución Hipotecaria.**

Esté preparado para mudarse. Si bien existen varias opciones para afrontar una ejecución hipotecaria, estas no están garantizadas. Entonces, si ninguna de las opciones resuelve los pagos atrasados, eventualmente tendrá que mudarse. Desafortunadamente, los asuntos personales, como dificultades financieras, discapacidad, embarazo o tener hijos menores, no impedirán una ejecución hipotecaria.