



Juicio Hipotecario

¿Qué es la ejecución de una hipoteca?

La ejecución hipotecaria es un proceso legal que permite a un banco vender la propiedad para pagar la hipoteca vencida de un prestatario.

¿Cómo evitar ejecución de una hipoteca?

Si usted está teniendo problemas para pagar su hipoteca, busque ayuda rápidamente. Su administrador de hipotecas, un asesor de vivienda del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD): aprobado y un abogado calificado puede ser capaces de ofrecer soluciones para ayudar a salvar su casa. Sin embargo, es fundamental pedir ayuda de forma rápida, ya que las posibilidades de salvar su casa bajan mientras usted se queda más atrás.

Si me he quedado atrasado en mi hipoteca, ¿Qué puedo esperar?

Dentro de los primeros 36 días después de la fallar un pago, usted recibirá una llamada de su administrador. Debe explicar la situación al centro de servicio y solicitar ayuda. Si no se pone al día dentro de los 45 días de la falta de un pago, recibirá una "Aviso de Delincuencia." Este aviso indicará la fecha en que se quedó atrás, dirá la cantidad que debe, y contendrá una aplicación de mitigación de pérdidas. Debe llenar la solicitud y enviarla. Un consejero aprobado de viviendas HUD puede ayudarle a través de este proceso (ver más abajo). 120 días después de falta de su pago o, el banco puede iniciar el proceso de ejecución formal. Hay dos tipos de ejecución hipotecaria en Arkansas: judiciales y no judiciales. El proceso para cada uno se discute brevemente a continuación.

¿Qué es la ejecución hipotecaria judicial?

Ejecución judicial hipotecaria se produce cuando el banco presenta una demanda contra el prestatario para obtener el permiso del tribunal para vender la casa. Usted sabrá una ejecución judicial ha comenzado cuando le entregan una citación y una queja. Si le sirven con una demanda de ejecución hipotecaria, póngase en contacto con un abogado. Sólo tiene 30 días para presentar una

respuesta adecuada con el secretario de la corte de circuito. Si usted no presenta una respuesta dentro de 30 días, un juicio por defecto puede ser en su contra y se venderá su casa.

¿Qué es la ejecución hipotecaria no judicial?

Ejecución de una hipoteca no judicial es un proceso que permite a un banco para vender la casa de un prestatario sin ir a juicio. El proceso comienza cuando el banco registra una "Notificación de Incumplimiento e intención de vender." Esta notificación, que debe ser enviada al prestatario por correo certificado y correo regular, dentro de los 30 días de su registro, debe incluir (entre otras cosas) la fecha, hora y lugar de la venta; una descripción legal de la propiedad; y el nombre, dirección, y la parte que lleva a cabo la ejecución hipotecaria. La fecha de venta no puede ser inferior a 60 días a partir de la fecha en que se registró el aviso con el secretario de la corte de circuito. Si recibe este aviso, póngase en contacto con un abogado inmediatamente.

A menos que usted o su abogado haga algún arreglo con el banco, su casa será vendida en la fecha de la venta. Usted perderá todos los derechos sobre la propiedad. Si la casa se vende por menos de la cantidad que debía en el préstamo, el banco puede demandar por una "deficiencia de la sentencia" para cubrir la diferencia. Esta demanda debe ser presentada dentro de los 12 meses siguientes a la venta.

¿Qué es la "mitigación de pérdidas," y ¿Cómo califico para ello?

La mitigación de pérdidas es un término general para un acuerdo de entrenamiento entre un prestatario y su administrador hipotecario para organizar la devolución de la deuda. Su administrador debe considerarlo para la mitigación de pérdidas. Es aquí donde un asesor de vivienda aprobado por HUD puede ser muy valioso ayudando a que envíe una fuerte demanda de mitigación de pérdidas. Usted puede obtener un asesor de vivienda llamando al 888-995-HOPE. Mitigación de la pérdida puede tomar varias formas, incluyendo.



La Modificación del Préstamo

Esto involucra cambiar los términos de su préstamo. Modificaciones comunes incluyen la reducción de la tasa de interés y el cambio del número de años para pagar el préstamo (lo que reduce su pago mensual).

Tolerancia

Es una suspensión temporal de su obligación de pagar.

Venta Corta

Se trata de acuerdo de su prestamista que le permite vender su casa por menos de lo que debe en su préstamo. El prestamista acepta entonces que el dinero como recompensa por su préstamo. Esto puede ser un proceso largo y debe ser aprobado por su prestamista.

Escritura en Lugar de Ejecución Hipotecaria

Esta opción le permite evitar la ejecución hipotecaria entregando la escrituración de su casa al banco. A cambio, el banco perdona el saldo de su préstamo. No permite que usted permanezca en el hogar, pero en general es menos perjudicial para su crédito que una ejecución hipotecaria. Como se ha indicado anteriormente, el banco debe tener en cuenta (pero no necesariamente aprobar) para la mitigación de la pérdida. El banco también debe informarle de su elegibilidad para cualquier programa de mitigación de la pérdida dentro de los 30 días de recibir su solicitud completa.

Si usted tiene una hipoteca especial, tal como la Administración Federal de Vivienda (FHA), el HUD, Recursos para el Desarrollo Humano (RHD), o Departamento de Asuntos de Veteranos de los Estados Unidos préstamo (VA), hay protecciones y requisitos adicionales. Póngase en contacto con un abogado o un asesor de vivienda aprobado por HUD para obtener más información.

La Bancarrota Salvara mi Casa?

Quizás. Cuando se presenta una bancarrota, el tribunal emitirá una "suspensión automática." Esto impide temporalmente a el banco la venta de su casa. Lo que sucede después depende de qué tipo de bancarrota haya presentado y sus otros bienes y deudas. La decisión de presentar la bancarrota debe hacerse después de considerar cuidadosamente su situación financiera total. Si usted piensa que necesita una bancarrota, póngase en contacto con un abogado de bancarrota para discutir sus opciones.

Mi casa se ha vendido-ahora qué?

Legalmente, ya no tienen derecho a vivir en la casa. Una vez que se complete la venta, el banco puede traer una demanda de desalojo para permitir la aplicación de la ley para desalojar a usted de su casa. El banco puede ofrecer una opción de "dinero por llaves," en el que se compromete a pagar un poco de dinero para desalojar antes de la demanda de desalojo. Usted debe preguntar a su banco acerca de esta opción. En casos raros, el banco puede estar de acuerdo en alquilar la casa. Es poco probable, pero usted debe preguntar acerca de esta opción si no tiene lugar a donde ir.

Esta hoja de información es una colaboración del Center for Arkansas Legal Services y Legal Aid of Arkansas, Inc. Estas organizaciones sin fines de lucro proporcionar asistencia legal gratuita a los residentes de Arkansas elegibles que cumplan con los ingresos, activos y otras directrices. La asistencia jurídica también puede incluir asesoramiento y consejo, servicios breves, o la representación completa dependiendo de la situación. Para obtener más información acerca de la asistencia jurídica civil en Arkansas, por favor visite arlegalservices.org. Para obtener información específica de Legal Aid of Arkansas, Inc., visite arlegalaid.org. Solicitar los servicios en línea o llamando al 1-800-9-LAW-AID (1-800-952-9243).

La información y las declaraciones de la ley en esta hoja de datos no deben considerarse como asesoramiento legal. Esta hoja informativa se ofrece como una guía amplia para ayudarle a entender cómo ciertos asuntos legales se manejan en general. Los tribunales pueden interpretar la ley de manera diferente. Antes de tomar acción, hable con un abogado y siga sus consejos. Siempre hacer lo que el tribunal dice que haga.

**Contenido proporcionado por:
Center for Arkansas Legal Services**

Actualizado en marzo de 2017