

Recuperación de Una Casa Prefabricada (*Trailer*)

Si el deudor se retrasa en un préstamo garantizado con terrenos, los terrenos entrarán en un proceso de embargo (ejecución hipotecaria). Por otra parte, las viviendas prefabricadas pasan por un proceso de recuperación¹. El proceso de recuperación es mucho más rápido que el procedimiento legal de un embargo.

Esta hoja informativa explica el procedimiento para la recuperación de viviendas prefabricadas en Minnesota para los deudores que son propietarios de su vivienda prefabricada pero alquilan, o son arrendatarios, del terreno donde se encuentra la vivienda. Si el propietario de la vivienda también es propietario del terreno se aplicarán procedimientos diferentes.

1. Incumplimiento / Impago

El titular o dueño del préstamo (“el acreedor” o “prestamista”) debe enviar un aviso al deudor y a los residentes cuando exista un incumplimiento. Este aviso puede ser entregado personalmente en la vivienda o ser enviado por correo.

2. Derecho a subsanar (ponerse al día) dentro de 30 días

El deudor tendrá entonces 30 días para subsanar el incumplimiento, lo cual significa que deberá pagar la totalidad de la suma incumplida del préstamo más los costos razonables del acreedor. Los costos adicionales no pueden sumar más de \$100.² Podrá haber requerimientos adicionales para subsanar el incumplimiento, especificados en los documentos del préstamo. Si el deudor no subsana el incumplimiento, el acreedor puede pedir, a través de un juicio, una orden que le permita tomar posesión de la vivienda.

3. Derecho a readmisión (*Reinstatement*) del préstamo dentro de 30 días

Si el deudor no subsana el incumplimiento, el prestamista deberá enviarle un aviso sobre el hecho que la vivienda está siendo recuperada, e informarle sobre su derecho a “readmitir” el préstamo (“recuperarse” o *reinstate*, en inglés). El deudor tiene 30 días para readmitir el préstamo mediante el pago de la suma incumplida, más los costos adicionales y los gastos legales.³

¹ La recuperación de una casa prefabricada se rige por lo establecido en secciones §327.61 al §327.67 de los estatutos del estado de Minnesota y el Código Común de Comercio secciones §327.63 Subd 1; Capítulo 336.

² *Ibid.* en § 327.66.

³ *Ibid.* en § 327.665 Subd. 1

Recuperación de Una Casa Prefabricada (Trailer)

4. Acción judicial de recuperación

Se requiere un proceso judicial antes de que el acreedor pueda recuperar la vivienda. El acreedor deberá proporcionar al deudor los papeles judiciales, por aviso legal, para darle aviso de la recuperación, y el deudor tendrá oportunidad de presentarse en juicio para una audiencia. Algunas veces las autoridades judiciales permitirán al acreedor recuperar la vivienda antes de que el deudor sea notificado o haya tenido oportunidad de presentarse en audiencia. En esos casos la audiencia ocurrirá después de la recuperación.

5. Obtención de tiempo adicional

Si el deudor se ha retrasado en el pago del préstamo debido a circunstancias ajenas a su control, el proceso judicial puede concederle tiempo adicional en la vivienda. El deudor podrá solicitar a las autoridades judiciales que posponga la recuperación de la vivienda por un máximo de seis meses. Esto se llama una “permanencia” (A *stay*, en inglés). Para poder calificar para una permanencia, el deudor deberá proporcionar un seguro sobre la vivienda y efectuar unos pagos fijados por la corte.

6. Después de la recuperación:

Si las autoridades judiciales permiten al acreedor recuperar la vivienda, el acreedor podrá vender la vivienda. Si las ganancias no cubren la cantidad total de la deuda, el deudor deberá responder por la diferencia, conocido como una “deficiencia”. El acreedor podrá pedir a la corte que se establezca judicialmente la cantidad deficiente. Si las autoridades judiciales conceden la deficiencia, el acreedor podrá cobrar la deuda al deudor. Si usted ha sido demandado, debe hablar con un abogado inmediatamente. Si espera demasiado, podría perder el juicio sin siquiera tener la oportunidad de defenderse.

Esta información se ofrece como un servicio del Minnesota Homeownership Center y no representa asesoramiento legal.

Para información adicional sobre el embargo, póngase en contacto con un Asesor de Vivienda en su localidad llamando hoy al Minnesota Homeownership Center: 651-659-9336 ó 866-462-6466 o www.hocmn.org.