

Los Derechos del Dueño Durante el Periodo de Redención

(Información válida solo en Minnesota)

El término “Periodo de Redención” se refiere al periodo de tiempo después de que la “Venta del Alguacil”¹ se haya llevado a cabo. Para las propiedades residenciales en Minnesota, el periodo suele ser de seis meses, pero en algunos casos puede ser de hasta 12 meses. La duración del periodo de redención se encuentra en el aviso, o la notificación, que se recibe de la Venta del Alguacil.

¿Qué ocurre durante el Periodo de Redención?

- El dueño puede continuar viviendo en la casa hasta que termine el Periodo de Redención
- Si el dueño quiere quedarse con la propiedad, tendría que buscar un nuevo préstamo para pagar el monto total del precio de venta de la Venta del Alguacil. Los pagos atrasados del préstamo hipotecario no pueden “ponerse al día” después de la Venta del Alguacil.
- Después de la venta del alguacil, los intereses en la hipoteca se seguirán acumulando, haciendo así que el total de la deuda existente siga creciendo – y sumándose al monto necesario para ‘redimir’ la propiedad.
- El portador del Certificado del Alguacil (comprobante de compra de la propiedad en la Venta del Alguacil) tiene el derecho de recuperar los gastos incurridos con la preservación o protección de la propiedad durante el Periodo de Redención.
- El dueño tiene el derecho de vender la propiedad y retener cualquier plusvalía (capital) que pueda existir. Si es que existe plusvalía, vender la casa siempre es preferible a perder el capital invertido y la propiedad al final del Periodo de Redención. Es recomendable tratar de obtener un análisis gratuito del mercado de varios agentes de bienes raíces de buena reputación para poder determinar el valor real de la propiedad.
- Es responsabilidad del dueño seguir pagando las utilidades y mantener la propiedad en buenas condiciones.
- Es recomendable que el dueño mantenga un seguro de vivienda sobre la propiedad.
- El Periodo de Redención puede ser reducido a 5 semanas si un juez determina que la propiedad ha sido “abandonada” y ya no está siendo habitada o en buenas condiciones.

¿Qué ocurre al final del Periodo de Redención?

- El portador del Certificado de Venta del Alguacil pasa a ser el dueño legal de la propiedad.
- El dueño anterior de la casa deberá desocupar la propiedad. Ya no puede permanecer legalmente en ella.
- Si el dueño anterior no se ha ido de la propiedad al final del tiempo de redención, se le pedirá que abandone la propiedad en una fecha específica. Si no hace caso de la orden de abandonar la propiedad, empezarán los procedimientos de desalojo legal, al demandarle por “retención ilícita” (unlawful detainer).
- Si el nuevo dueño es la compañía hipotecaria, ella venderá la propiedad. Si la casa se vende por una cantidad mayor de lo que se debía, la compañía hipotecaria/inversionista se quedará con las ganancias.

1. También conocido como la “Subasta del Alguacil”; “Subasta del Sheriff”; “Venta del Sheriff” o “Sheriff’s Sale”

Los Derechos del Dueño Durante el Periodo de Redención

(Información válida solo en Minnesota)

Otros Asuntos:

Declararse en bancarrota puede extender el tiempo de redención por 60 días a partir de la fecha en de la petición de la declaración. Esto le permitirá más tiempo para completar la venta de la casa y mantener cualquier plusvalía. Asegúrese de buscar asesoramiento legal si es que decide considerar esta opción.

Algunos prestamistas le pueden ofrecer incentivos por desalojar la vivienda antes de finalizar el Periodo de Redención. Para los préstamos asegurados por la FHA (Administración Federal de la Vivienda), este proceso se denomina “Dinero por las llaves”, mejor conocido como “Cash for Keys” y los dueños anteriores pueden recibir hasta \$1,000. Comuníquese con su prestamista y pregúntele si este incentivo está disponible para usted y cuáles son las condiciones.

Si existe más de una compañía hipotecaria o gravamen (lien) sobre el título de la propiedad y la primera compañía hipotecaria embarga, los préstamos o deudas existentes **pueden permanecer** como deuda no garantizada que se debe de pagar aunque usted ya no sea dueño de la propiedad ni la ocupe. Si usted tiene más de una hipoteca, asegúrese de buscar asesoramiento de un consejero de vivienda calificado o de un abogado.

Hay posibles consecuencias impositivas (asuntos relacionados con el pago de impuestos) de un embargo. Busque asesoramiento de un profesional calificado de impuestos sobre dichas consecuencias.

**Esta información se considera guía general y no debe considerarse asesoramiento legal.
Lo mencionado arriba no aplica a cancelaciones de contrato de venta personales²
o reposiciones de casas móviles.**



² Conocido en inglés como “Contract for Deed” o “CD”