

## Entendiendo los Juicios Por Deficiencia

**Pregunta:** Si una vivienda se vende en la venta/subasta del sheriff, pero el precio no es suficiente para cubrir la deuda, ¿puede el acreedor iniciar juicio personal (demandar al dueño) por deficiencia?

Un **juicio por deficiencia** es una demanda de juicio en contra de un prestatario cuya venta de ejecución de hipoteca no produce los fondos suficientes para pagar por completo la hipoteca. Como regla general, si la primera hipoteca se ejecuta por publicación (el caso más típico de ejecución en Minnesota), no habrá juicio por deficiencia.

### Ejecución de hipoteca por publicación: No hay juicio por deficiencia

En Minnesota, un prestamista, o el titular de una hipoteca, puede iniciar un juicio por deficiencia, pero sólo en circunstancias limitadas. La ley está hecha de tal modo que un prestamista **puede** iniciar un juicio por deficiencia en contra del propietario de la vivienda si el monto recibido de la ejecución de la hipoteca es menor al monto de la hipoteca que resta impago.<sup>1</sup> Sin embargo, “**no se permite** un juicio por deficiencia si la hipoteca se ejecuta por publicación... y tiene un período de redención de seis meses o cinco semanas.”<sup>2</sup>

Como la mayoría de las ejecuciones de hipotecas en Minnesota son por publicación, la mayoría de los propietarios de vivienda obtienen un período de redención de seis meses o cinco semanas, no habrá juicios por deficiencia en contra de la mayoría de los propietarios en ejecución hipotecaria. Sin embargo si la propiedad es una propiedad agrícola, puede iniciarse un juicio por deficiencia incluso si fue ejecutada por publicación. Esto se debe a que la propiedad agrícola tiene un período de redención de un año.

### Ejecución hipotecaria por acción: posible juicio por deficiencia

Si un prestamista decide ejecutar la hipoteca en una propiedad en la corte y no por publicación, esto puede resultar en un posible juicio por deficiencia. Sin embargo, esto raramente ocurre en Minnesota. Si Ud. recibe una citación y demanda en una ejecución de hipoteca, le están ejecutando la hipoteca por acción. Tiene 20 días para responder a la petición del demandante, por lo tanto busque asesoramiento legal de inmediato.

Como se permite un juicio de deficiencia si la vivienda es ejecutada como resultado de una acción de la corte, el balance impago de la deuda “puede ser ejecutado y satisfecho de la misma forma que un juicio personal contra del [propietario de la vivienda].”<sup>3</sup> El juicio por deficiencia no es automático; un prestamista debe iniciar el juicio por deficiencia mediante orden de la corte.

### Aviso importante sobre hipotecas múltiples

Cuando se ejecuta una hipoteca por publicación, el prestamista que ejecuta no tiene derecho a iniciar juicio por deficiencia sobre **esa** hipoteca. Sin embargo, si usted tiene hipotecas múltiples, el titular de una hipoteca menor **puede** elegir iniciar juicio por deficiencia por el monto adeudado bajo la hipoteca menor.<sup>4</sup> Si usted tiene hipotecas múltiples, incluyendo líneas de crédito hipotecarias, consulte a un asesor en hipotecas o a un profesional legal sobre información de cómo esto puede afectar su ejecución hipotecas.

*Nota: Esta información se ofrece como un servicio del Minnesota Home Ownership Center y no representa asesoramiento legal. Consulte a un profesional legal competente para que lo asesore en cuanto a su situación específica.*

<sup>1</sup> MINN. STAT. § 582.30, subd. 1 (a) (2008).

<sup>2</sup> MINN. STAT. § 582.30, subd. 2 (2008).

<sup>3</sup> MINN. STAT. § 581.09 (2008).

<sup>4</sup> MINN. STAT. § 582.30 (2008)