

Preguntas y respuestas sobre el “foreclosure” o ejecución de préstamo hipotecario:

1- ¿En qué momento comienza un foreclosure?

La entidad hipotecaria o banco toma la decisión presentar la demanda de foreclosure a un deudor hipotecario cuando el deudor se ha atrasado en cierta cantidad de pagos. Cada banco tiene su política en torno a cuántos meses de atraso tiene que tener un deudor antes de que presenten la demanda. No obstante, es importante que sepan los lectores que solo con un mes de atraso, el banco tiene derecho a presentar la demanda de foreclosure.

2- ¿Cómo se puede detener el foreclosure?

Salvo que el banco haya cometido algún error procesal en el transcurso del caso, o que no se haya subsanado alguna falta levantada en la contestación a la demanda, el vehículo más efectivo para detener temporariamente un foreclosure es la bancarrota. Además de la bancarrota, si el deudor ha sido representado por un abogado en el proceso, es posible que éste levante una o varias defensas en la contestación a la demanda de foreclosure que extiendan significativamente el pleito.

Existen ciertos requisitos que el banco tiene que cumplir al presentar la demanda de foreclosure. En más de la mitad de los casos, la demanda no cumple con esos requisitos. Lamentablemente, por falta de asesoría, muchas personas no saben que tienen defensas válidas que pueden detener o atrasar significativamente el proceso de foreclosure.

3- ¿Qué profesional es el mejor llamado para trabajar con la detención de un foreclosure?

Zapatero a su zapato. El foreclosure es un proceso judicial. Nadie mejor que un abogado, con licencia para practicar en este estado para (1) aconsejarle sobre la mejor estrategia a seguir; y (2) asumir su representación en el caso.

4- ¿Cómo se inicia el proceso de la demanda de foreclosure?

La demanda comienza con la notificación oficial al deudor, conocida como emplazamiento. Se le entrega copia de la demanda y otros documentos necesarios. El deudor tiene 20 días calendario para presentar una contestación a la demanda, la cual

debe incluir **toda** defensa existente. En la mayoría de los casos, esta es la parte más importante del pleito, porque la defensa que no se levante en la contestación se pierde.

Asesorarse a tiempo es la clave en estos asuntos. Toda persona que confronte problemas para pagar su hipoteca no debe esperar a que le emplacen con copia de la demanda de foreclosure. El momento para buscar asesoría es cuando la persona se percate que el mes que viene no podrá cumplir con su obligación de pagar el préstamo hipotecario. Mientras más temprano en el proceso se asesore y tome acción, más alternativas tendrán a tener que tomar decisiones más drásticas que tal vez puedan evitarse si se ataca el problema oportunamente. Aunque no es menos cierto que a veces la bancarrota es la única opción, en ocasiones, si intervenimos temprano en el pleito de foreclosure, existen otros recursos que le permiten a una persona negociar con el banco para entregar la propiedad y quedar libre de la responsabilidad del préstamo hipotecario, o en la alternativa, negociar una modificación de préstamo u otro arreglo de pago que le permita permanecer en la propiedad y pagar un monto mensual que se ajuste al presupuesto actual de la persona.