

**AVISO AL PROPIETARIO: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD  
TOMA DE HIPOTECAS CERRADAS EL 15 DE DICIEMBRE DE 1989 O DESPUÉS DE  
ESA FECHA**

**AVISO AL PROPIETARIO: Toma de hipotecas aseguradas por la Administración  
Federal de Vivienda (*Federal Housing Administration, FHA*); exención de responsabilidad  
personal**

Usted tiene la obligación legal de hacer los pagos mensuales requeridos en la hipoteca (escritura de fideicomiso) y el pagaré.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) ha actuado para impedir que los inversores y los prestatarios no solventes adquieran inmuebles residenciales para una a cuatro familias cubiertos en determinadas hipotecas aseguradas por la FHA. Hay mínimas excepciones a la restricción de inversores: préstamos a organismos públicos y algunas organizaciones sin fines de lucro, pueblos originarios o miembros de las fuerzas armadas; préstamos de programas de seguro hipotecario especiales para inmuebles vendidos por el HUD, préstamos para rehabilitación o refinanciación de hipotecas aseguradas. Su acreedor puede informarle si usted está incluido en alguna de estas excepciones.

El HUD le ordenará al acreedor que acelere esta hipoteca asegurada por la FHA si la totalidad o una parte del inmueble se vende o transfiere a un prestatario o receptor que:

- no ocupará el inmueble como vivienda principal o como residencia secundaria aprobada por el HUD; u
- ocupa el inmueble, pero no se aprueba el crédito en virtud de los requisitos del HUD.

Se aplicará esta política, excepto a determinadas ventas o transferencias que no puedan acelerarse porque está prohibido por la ley.

Cuando se acelera una hipoteca, todo el saldo se declara «inmediatamente vencido y pagadero». Dado que el HUD no aprobará la venta del inmueble cubierto en esta hipoteca a un inversor o a una persona con crédito no aprobado, usted, el propietario original, seguirá siendo responsable de la deuda hipotecaria, aunque el título del inmueble se transfiera al prestatario nuevo.

Aunque venda el inmueble y permita que un prestatario aprobado (es decir, un ocupante propietario solvente) tome su hipoteca, usted seguirá siendo responsable de la deuda hipotecaria, a menos que obtenga una exención de responsabilidad de su acreedor. Los acreedores aprobados por la FHA tienen instrucción del HUD de preparar la exención cuando un propietario original vende su inmueble a un prestatario solvente que celebra un acuerdo para tomar y pagar la deuda hipotecaria y, por lo tanto, acepta convertirse en el prestatario sustituto. La exención se encuentra en el formulario [HUD- 92210.1](#), *Aprobación del comprador y exención del vendedor*. Deberá solicitarlo si el acreedor no se lo entrega automáticamente cuando vende su casa a un prestatario ocupante propietario solvente, que celebra un acuerdo para asumir la responsabilidad personal por la deuda. Una vez que se ejecuta este formulario, usted deja de ser responsable por la deuda hipotecaria.

**AVISO AL PROPIETARIO: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD  
TOMA DE HIPOTECAS CERRADAS EL 1.º DE DICIEMBRE DE 1986 O DESPUÉS DE  
ESA FECHA, PERO ANTES DEL 15 DE DICIEMBRE DE 1989**

**AVISO AL PROPIETARIO: Toma de hipotecas aseguradas por la FHA; exención de  
responsabilidad personal**

Usted tiene la obligación legal de hacer los pagos mensuales requeridos en la hipoteca (escritura de fideicomiso) y el pagaré.

Aunque venda el inmueble y permita que el comprador tome su hipoteca, usted sigue siendo responsable de la deuda hipotecaria, a menos que obtenga una exención de responsabilidad de su acreedor. Para obtener una exención de responsabilidad, puede (1) presentar la solicitud de exención por escrito; (2) solicitar la aprobación del crédito de su comprador al HUD, la FHA o su acreedor; (3) solicitar que el comprador del inmueble celebre un acuerdo para asumir la responsabilidad y el pago de la deuda hipotecaria, y aceptar convertirse en el prestatario sustituto; y (4) pedirle al acreedor que complete el formulario [HUD 92210.1](#), *Aprobación del comprador y exención del vendedor*.

Si la hipoteca cerró el 1.º de diciembre de 1986 o después de esa fecha, pero antes del 15 de diciembre de 1989, usted vende el inmueble, pero no obtiene una exención de responsabilidad y si el comprador asume la responsabilidad de la deuda en vez de solo tomar el título de la hipoteca, usted y el comprador del inmueble serán responsables, de forma individual y conjunta, de todo incumplimiento que se produzca en un período de cinco años a partir de la fecha de la toma. Transcurridos los cinco años, solo el comprador será responsable, a menos que la hipoteca esté en incumplimiento en la fecha de vencimiento del período de cinco años. Si el comprador toma el título de la hipoteca sin asumir responsabilidad personal por la deuda, seguirá siendo responsable durante todo el plazo del préstamo.

Si desea obtener la exención de responsabilidad, debe comunicarse con su acreedor.

Las preguntas sobre la exención de responsabilidad deben dirigirse al acreedor, o bien debe ponerse en contacto con el personal de gestión de viviendas de su oficina local del HUD. Su acreedor puede proporcionarle la dirección de la oficina del HUD que tiene jurisdicción sobre el inmueble.