



DRE Consumer Advisory

16 de agosto de 2021

Alternativas u opciones posibles ante una ejecución hipotecaria

Si no puede cumplir con los pagos mensuales de su préstamo hipotecario, se enfrenta a la probabilidad de una ejecución hipotecaria. Cuando compró o refinanció su casa, pidió prestado dinero a un prestamista y acordó devolver ese dinero con intereses. El prestamista tiene derecho al reembolso de acuerdo con los términos que figuran en los documentos de su préstamo hipotecario. Si no cumple con los pagos de su préstamo hipotecario, su prestamista puede hacer que su casa sea vendida para cancelar el monto adeudado de su préstamo hipotecario. Este procedimiento se llama ejecución hipotecaria.

Si recibe un aviso de su prestamista o administrador de préstamos de que se ha iniciado el proceso de ejecución hipotecaria, debe actuar de inmediato. Lo peor que puede hacer es quedarse parado sin hacer nada o ignorar los avisos.

Hay varias alternativas posibles a la ejecución hipotecaria, pero requieren de medidas por su parte para ser iniciadas. Debido a que algunas opciones son mejores que otras (dependiendo de la situación), debe tomarse un tiempo para conocer las posibles oportunidades de prevención de ejecuciones hipotecarias. Consultar a un abogado al principio del proceso también puede ayudarle a decidir qué opción es la mejor para usted a fin de proteger sus derechos como propietario de vivienda. Las posibles alternativas incluyen:

- Modificación del préstamo
- Refinancie – pague su préstamo con otro nuevo con mejores condiciones
- Venda su casa
- Busque una “venta al descubierto”
- Alquile su casa completa
- Alquile habitaciones
- Ofrezca a su prestamista o agente de servicios una escritura a cambio de ejecución
- Venta por el valor real de su vivienda

Venta de su vivienda con garantía hipotecaria

Este aviso se centra en la opción de venta de la vivienda con garantía hipotecaria.

Una venta de la vivienda con garantía hipotecaria es una alternativa a la ejecución hipotecaria solo disponible para aquellos propietarios con garantía hipotecaria en sus hogares, por ejemplo, cuando el valor de su casa es superior al monto que debe a su prestamista.

La Ley de contratos de venta con garantía hipotecaria (la Ley) protege a los propietarios que enfrentan una ejecución hipotecaria de ser víctimas de compradores que los inducen, mediante información errónea, intimidación u otras prácticas comerciales irrazonables, a vender sus casas por una fracción de su valor justo de mercado. Para calificar para ciertas protecciones bajo la Ley, 1) la propiedad debe contener de una a cuatro unidades de vivienda; 2) el propietario debe ocupar una de las unidades como su residencia principal; y 3) la propiedad debe estar sujeta a un Aviso de incumplimiento activo.

La Ley también establece que el contrato de compraventa entre un propietario sujeto a un Aviso de incumplimiento activo y un Comprador con garantía hipotecaria (alguien que adquiere una vivienda en una ejecución hipotecaria como inversión y no planea ocupar la unidad por sí mismo) incluya cierta información. El contrato debe contener el acuerdo completo entre las partes y debe incluir, entre otras cosas, lo siguiente:

- El nombre, la dirección comercial y el número de teléfono del Comprador con garantía hipotecaria.
- La dirección de la casa en ejecución hipotecaria
- El precio de compra de la contraprestación total que deberá pagar el Comprador con garantía hipotecaria en relación con la venta o como consecuencia de la misma
- Una descripción completa de los términos de cómo el Comprador con garantía hipotecaria pagará por su vivienda, otras consideraciones que incluyen, entre otras cosas, cualquier servicio de cualquier naturaleza que el comprador con garantía hipotecaria establezca que le brindarán antes o después de la venta por ejecución hipotecaria
- El tiempo en el que se transferirá la posesión al comprador con garantía hipotecaria
- Los términos de cualquier contrato de alquiler
- Aviso adecuado de su derecho a cancelar con un comprador de capital

El derecho de cancelación vence a la medianoche del quinto día hábil siguiente al día en que firmó un contrato o a las 8 a.m. del día en que la propiedad está programada para venderse de conformidad con un poder de venta conferido en una escritura de

fideicomiso, lo que ocurra primero. (Consulte las secciones 1695.3 y 1695.5 del Código Civil de California para conocer el formato de notificación requerido).

El propietario tiene derecho a cancelar, y la transacción de compra y venta no puede concluirse, ni el Comprador con garantía hipotecaria (o usted a su solicitud) refinanciar o pedir prestado dinero del valor acumulado de la vivienda hasta que expire el periodo de cancelación. Además, no recibirá ninguna contraprestación (dinero) por su capital hasta que finalice el periodo de cancelación. Si decide cancelar, el contrato original y cualquier otro documento (instrumento) que haya firmado deben devolverse sin que el Comprador con garantía hipotecaria le imponga ninguna condición.

Los compradores con garantía hipotecaria tienen prohibido hacer declaraciones falsas o engañosas con respecto a: 1) el valor de mercado de su casa; 2) la cantidad de ingresos netos que puede recibir (si corresponde) después de la venta; 3) cualquier término contractual; o 4) la naturaleza de cualquier documento (instrumento) que firme.

Es ilegal que cualquier persona inicie, celebre, negocie o complete cualquier transacción de compra o venta que incluya su casa en ejecución hipotecaria, si esa persona, según los términos de la transacción, se aprovecha desmesuradamente de usted.

Como parte de la transacción de compraventa propuesta, algunos Compradores con garantía hipotecaria pueden ofrecerle la oportunidad de recomprar su casa en una fecha futura. Por ejemplo, el Comprador con garantía hipotecaria puede exigirle que transfiera el título de la propiedad a otro comprador a cambio del derecho a quedarse en su casa, con una opción de recompra. Dicha transacción se considera un préstamo hipotecario, en lugar de una venta de vivienda, a menos que el Comprador con garantía hipotecaria pueda probar lo contrario.

Incluso si su casa no está sujeta a ejecución hipotecaria, es posible que necesite protección al considerar una transacción de compraventa con un inversionista que busque comprar su capital. La ley es compleja y debe consultar a un abogado con conocimientos sobre transacciones inmobiliarias.

Vender su capital: consejos prácticos

- Contratar a un agente inmobiliario puede ser útil, pero no es obligatorio. Un agente inmobiliario con licencia solicitará compradores (adquirientes), le ayudará a negociar los términos del contrato y le asistirá en el proceso de cierre.
- No conocer el valor justo de mercado de su casa podría exponerle a prácticas comerciales poco éticas. Un agente inmobiliario con conocimiento (activo en su vecindario y comunidad) o un tasador independiente pueden ayudarle a estimar el valor justo de mercado actual de su casa.

- Evite las transacciones privadas en las que el comprador/adquiriente solicita/exige que usted firme documentos a cambio de un pago en efectivo (especialmente sin el uso de un tercero en custodia independiente).
- Las personas poco éticas a menudo intentan persuadir a los propietarios de que completen transacciones informales que brinden "dinero efectivo instantáneo", o se ofrecerán a comprar el valor acumulado del propietario utilizando un "contrato de venta" (un contrato en el que el título permanece a su nombre y la escritura se entrega en alguna fecha posterior al comprador/adquiriente). Este tipo de transacción, en última instancia, podría resultar en problemas financieros. Se recomienda encarecidamente obtener asesoramiento legal antes de celebrar un "contrato de venta".
- Puede llevar mucho tiempo encontrar un comprador para su casa. Empiece a publicitar su casa lo antes posible. Debe mantener actualizados los pagos mensuales de su préstamo hipotecario durante este periodo.
- Siempre que la transacción implique un pago total a su prestamista o al agente de administración de su préstamo hipotecario, no es una "venta al descubierto". No necesita permiso previo del prestamista o su agente de servicio. Sin embargo, puede haber una multa por pago anticipado, es decir, una tarifa adicional si cancela su hipoteca anticipadamente como parte de los términos de su préstamo. Debe negociar con su prestamista o su agente de servicios para que no le apliquen esta tarifa. Algunas sanciones por pago anticipado están prohibidas por ley y un abogado experto en bienes raíces puede ayudarle a proteger sus derechos.

Para obtener recursos adicionales sobre alternativas a la ejecución hipotecaria, visite la [página de publicaciones para consumidores del Departamento de Bienes Raíces \(DRE\)](#).

###