



California Department of Real Estate
1651 Exposition Boulevard
Sacramento, CA 95815
www.dre.ca.gov



Alerta Al Consumidor

Posibles Alternativas u Opciones a una Ejecución Hipotecaria

Independientemente de su situación particular, si no puede cumplir con sus pagos mensuales de su préstamo hipotecario, enfrentara la probabilidad de una ejecución hipotecaria (en inglés foreclosure.) Cuando compró, o refinanció su casa, pidió dinero prestado a un prestamista. El prestamista tiene derecho a recibir el reembolso del dinero que se le presto, de acuerdo a los términos financieros definidos en sus documentos del préstamo hipotecario. Si se le pasa hacer sus pagos de su préstamo hipotecario, su prestamista puede hacer que su casa se venda para y así pagar su préstamo hipotecario. Este procedimiento se llama ejecución hipotecaria.

Mientras que pasar por una ejecución hipotecaria es una experiencia bastante abrumadora, hacer nada es lo último que debe hacer. Usted puede buscar una serie de posibles alternativas a una ejecución hipotecaria, y debe tomar la iniciativa en buscarlas. Debido a que no todas las alternativas u opciones son adecuadas, debe decidir cuál solución puede ser la mejor para usted de acuerdo con sus circunstancias particulares. Consultar a un abogado al principio del proceso de una ejecución hipotecaria puede ayudarle a decidir cuál opción es la mejor para usted, y así proteger sus derechos como propietario de una vivienda. Alternativas u opciones posibles incluyen:

- Modificar su préstamo;
- Refinanciar, o pagar su préstamo con un nuevo prestamos que tenga mejores términos;
- Vender su casa;
- Perseguir una “Venta Corta” (en Ingles “Short Sale”);
- Poner su casa, completamente, en alquiler;
- Poner en alquiler, algunos cuartos;
- Ofrecer dar el “Titulo-en-vez-de una Ejecución Hipotecaria” (en inglés, “Deed-in-Lieu” of foreclosure) a su prestamista o a el agente de servicio, o
- Venta de Equidad --el dinero acumulado y restante del valor de su propiedad.

Este artículo aborda cuestiones sobre la venta de equidad de su propiedad, una de las alternativas potenciales a una ejecución hipotecaria.

Una venta de equidad es una alternativa a la ejecución hipotecaria y sólo está disponible para propietarios que todavía tengan dinero acumulado y restante sobre su casa, o sea,

que el valor de la propiedad este más alto que la deuda que se le debe al prestamista o prestamistas. La Ley de California tiene protecciones para inmuebles residenciales que se encuentran en una ejecución hipotecaria. Para que se apliquen estas protecciones, la propiedad debe ser de una a cuatro unidades habitacionales, el propietario debe ocupar una de las unidades como su residencia principal, y la propiedad debe estar sujeta a un Aviso De Incumplimiento activo (en inglés Notice of Default.).

Los Compradores de Ventas de Equidad son personas que adquieren propiedades por medio de ejecuciones hipotecarias como inversión, y no para ocuparlas. Las transacciones de compra y venta entre un Comprador de Equidad de Vivienda y un propietario, cuya casa está sujeta a un Aviso de Incumplimiento activo, están sujetos a provisiones específicas de la ley de California. Requisitos de esta ley incluyen normas para el contenido del contrato entre el Comprador de Equidad y el propietario de la vivienda. El contrato entre las personas debe contener el acuerdo completo de las partes y debe incluir, entre otros datos, lo siguiente:

- El nombre, la dirección del negocio y el número de teléfono del Comprador de Equidad;
- La dirección de la propiedad bajo ejecución hipotecaria (sujeta al Aviso activo de Incumplimiento o Venta de Fideicomisario (en inglés, Trustee Sale);
- El precio total considerado para la compra de la propiedad que pagaría el Comprador de Equidad relacionado con o incidental a la venta;
- Una descripción completa de los términos de cómo el Comprador de Equidad pagará por su casa, alguna otra consideración, incluyendo, pero no limitada a cualquier servicio de cualquier naturaleza que el Comprador de Equidad este representando que él o ella desempeñará por usted, antes o después de la venta bajo la ejecución hipotecaria;
- El tiempo en que la posesión de la propiedad debe transferirse al Comprador de Equidad;
- Los términos de cualquier acuerdo o contrato de alquiler;
- Notificación adecuada de su derecho a cancelar con un Comprador de Equidad. El derecho de cancelación expira a la medianoche del quinto día hábil siguiente del día en que usted firmó el contrato, o a las 8 a.m. del día programado para la venta de la propiedad de acuerdo a un poder de venta conferido en una escritura de fideicomiso, o lo que ocurra primero. El formato requerido para dar este aviso se puede encontrar en las Secciones 1695.3 y 1695.5 del Código Civil de California.

El propietario tiene derecho, a un derecho de cancelación, y la transacción de compra y venta no se puede concluir, ni el Comprador de Equidad (o usted, a petición del Comprador de Equidad) puede refinanciar o pedir dinero prestado de la equidad de la propiedad, hasta que el período de cancelación haya expirado. Además, no recibirá ninguna consideración (dinero) sobre su equidad hasta que expire el período de cancelación. Si usted elije cancelar, el Comprador de Equidad tiene que devolverle a usted, sin que le imponga

ninguna condición, el contrato original y cualquier otro documento (instrumento) que usted haya firmado.

Los Comprador de Equidad de Vivienda tienen prohibido hacer declaraciones falsas o engañosas con respecto al valor de mercado de su propiedad, la cantidad de ingresos netos que puede recibir (si los hay) después de la venta, sobre cualquier término del contrato, o la naturaleza de cualquier documento (instrumento) que usted firme. Debe tener en cuenta que es ilegal que cualquier persona inicie, entre en, o negocie o complete cualquier transacción de compra o venta que involucre su casa mientras este en ejecución hipotecaria, -si dicha persona, según los términos de la transacción, se aprovecha excesivamente de usted.

Como parte de la transacción de compra y venta propuesta, algunos Comprador de Equidad le ofrecerán la oportunidad de usted vuelva a comprar su casa en una fecha futura. El Comprador de Equidad le exigirá que transfiera el título a la propiedad a otro comprador y que usted puede permanecer en su casa, y que en algún momento futuro, usted podrá de nuevo ejercer la opción de compra de su casa. Este tipo de transacciones de compra y venta, se presumen resultar en un préstamo hipotecario en vez de una venta de la casa, a menos que el Comprador de Equidad pueda demostrar lo contrario.

La intención de la ley aplicable de California es protegerlo a usted (el propietario de la casa) de Compradores de Equidad que no son éticos y sin escrúpulos que están adquiriendo su casa cuando está en ejecución hipotecaria. Incluso, aun si su casa no está sujeta a ejecución hipotecaria, es posible que usted necesite protección si esta considerando una transacción de compra y venta con un inversionista que busca comprar su equidad. Como puede ver en esta breve discusión, la ley es complicada y usted se beneficiaría del consejo de un abogado que tenga conocimiento y está bien informado con respecto a transacciones inmobiliarias.

Vender Su Equidad - Consejos Rápidos

- Contratar a un corredor de bienes raíces puede ser útil, pero no es necesario. Un corredor de bienes raíces con licencia solicitará a los clientes interesados (compradores), le ayudará a negociar los términos del contrato, y le ayudará con el proceso de cierre.
- No saber el valor justo de mercado de su casa podría exponerlo a prácticas comerciales poco éticas. Un corredor de bienes raíces bien informado (activo en su vecindario y comunidad) o un tazador independiente (en inglés, appraiser) puede ayudarle a estimar el valor actual y justo de mercado de su casa.
- Evite las transacciones privadas en donde la persona/comprador efectúe una solicitud/demanda que usted firme documentos a cambio de un pago en efectivo (especialmente sin el uso de un tercero, como un titular de garantía separado (fideicomiso -en inglés, escrow). En California, las compañías con licencia de fideicomiso, compañías de seguros de títulos, compañías de títulos suscritos, entre otras que tienen licencia o están expresamente eximidas de tener licencia, como

titular de garantía, están autorizadas para realizar servicios de custodia (escrow.) Estos servicios incluyen pagarle a su prestamista existente, como parte de la transacción de compra y venta

- Las personas poco éticas, a menudo intentan convencer a los propietarios de viviendas que hagan transacciones informales, que le van a proporcionar "dinero en efectivo instantáneo" u ofrecen comprar la equidad del propietario usando lo que la persona/comprador describe como un "contrato de venta". Este tipo de transacción puede resultar, en última instancia, en un dolor financiero. Se le recomienda obtener asesoramiento de un abogado antes de entrar en un "contrato de venta" (un contrato donde el título permanece a su nombre y la escritura se entrega en una fecha posterior a la persona/comprador).
- Puede tomar una gran cantidad de tiempo en encontrar un comprador para su casa. Comience la comercialización de venta de su propiedad tan pronto como sea posible. Y usted debe continuar haciendo sus pagos mensuales del préstamo hipotecario durante este período.
- Siempre y cuando esta transacción incluya pagarle, en su totalidad, a su prestamista o al agente o "administrador" de servicios de su prestamista hipotecario, no se considera una "venta corta." Un permiso previo del prestamista o de su agente de servicio no es necesario. Sin embargo, como parte de los términos de su préstamo hipotecario, puede haber una penalización por prepago, y pueden cobrarle una tarifa adicional si paga su préstamo hipotecario antes de tiempo. Usted debe negociar con su prestamista o su agente de servicio para renunciar, y evitar tener que pagar esta tarifa. Algunas sanciones por el prepago antes de tiempo, son contrarias a la ley aplicable, y un abogado de bienes raíces puede ayudarle en esta situación.

Para obtener recursos adicionales sobre alternativas a una ejecución hipotecaria, visite la página de publicaciones para consumidores del Departamento de Bienes Raíces en <https://dre.ca.gov/Publications/>.

###

Fecha de emisión: Octubre de 2020