

Este folleto explica

Maneras de dejar su propiedad



Este folleto puede ayudarlo si:

- Tiene un caso judicial de ejecución hipotecaria por una propiedad que no puede permitirse conservar; y
- Está tratando de decidir cómo ceder su propiedad.

Decidir ceder su propiedad es una decisión difícil. Pero si no puede permitirse quedárselo, es posible que deba deshacerse de su propiedad.

Si no está seguro de poder permitirse mantener su propiedad, hable con un asesor de vivienda o un abogado. Es posible que los abogados de Legal Aid puedan asesorarlo, incluso si no pueden representarlo.

Es importante tomar las medidas correctas cuando decide ceder su propiedad. De lo contrario, podría perder su casa a través de una venta de ejecución hipotecaria, y la compañía hipotecaria aún podría perseguir su dinero.

¿Cómo puedo obtener ayuda para saber qué hacer?

Si desea ayuda **gratuita** para comprender sus opciones y cómo solicitarlas, puede llamar a:

- La Línea Directa de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias de DC (para asesoramiento sobre vivienda y referencias a asistencia legal) al **(202) 265-2255**.
- Sociedad de Asistencia Legal del Distrito de Columbia al **(202) 628-1161**. Es posible que los abogados de Asistencia Legal puedan asesorarlo, incluso si no lo representamos.



¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o www.legalaiddc.org/online-intake/.

¿Qué pasa si cedo mi propiedad?

Lo que suceda con usted, su propiedad y su caso judicial de ejecución hipotecaria depende de tres cosas: (1) el valor de su propiedad, (2) cuánto dinero debe y (3) lo que decide hacer.

Si:	Entonces:
Debe menos de lo que vale su propiedad	Tiene equidad y puede vender su propiedad. Al vender su casa, pagará el dinero que le debe a la compañía hipotecaria y cualquier otro gravamen (los “gravámenes” son deudas que se adjuntan a su propiedad). Puede quedarse con el resto (después de restar los costos de hacer la venta). <i>Más información está en la página 3.</i>
Debe más de lo que vale su propiedad	Puede pedirle a la compañía hipotecaria que acepte una venta al descubierto, una escritura en lugar de ejecución hipotecaria o un fallo por consentimiento. <i>Puede que estas opciones lo ayuden a proteger el resto de su dinero. En las páginas 4-7 encontrará más información sobre estas opciones.</i>
No hace nada usted	Se dictará una orden judicial denominada "sentencia" en su contra, lo que permitirá que su propiedad se venda en una subasta de ejecución hipotecaria. Si su propiedad se vende por menos de la cantidad que debe, la compañía hipotecaria podría intentar cobrar el saldo. <i>Más información está en la página 8.</i>

¿Cómo puedo saber si debo más del valor de mi propiedad?

Primero, averigüe cuánto vale su propiedad. Puede obtener una *estimación* buscando en Google su dirección. Los sitios web como Zillow, Redfin y Trulia ofrecen estimaciones de lo que creen que vale su casa, pero el valor real puede variar según la condición de la casa y el mercado. Es posible que desee comunicarse con un agente inmobiliario para obtener una estimación más precisa del valor de su casa.

En segundo lugar, averigüe cuánto debe. Necesita averiguar qué deudas están vinculadas a su casa y el monto de cada una. Algunas personas solo tienen el préstamo hipotecario adjunto a la casa. Otras personas tienen otras deudas vinculadas a la casa (como una línea de crédito sobre el valor neto de la vivienda, un gravamen de agua, un gravamen de impuestos, un gravamen de condominio o una sentencia). Es posible que deba comunicarse con un

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o www.legalaiddc.org/online-intake/.

abogado o un agente inmobiliario para que lo ayude a averiguar el monto total de las deudas vinculadas a la propiedad.

Si su propiedad vale más de lo que debe, a eso se le llama tener **equidad** en su propiedad.

¿Puedo vender mi propiedad?

Puede intentar **vender su propiedad** si su propiedad vale más que la cantidad total que debe (incluidas las hipotecas y cualquier otra deuda adjunta a la propiedad).

Si ya se ha presentado un caso de ejecución hipotecaria en su contra, debe actuar rápidamente para finalizar la venta antes de que la compañía hipotecaria complete la ejecución hipotecaria. Debe informar a la compañía hipotecaria y al juez en su caso judicial si tiene equidad y está tratando de vender la casa. El juez podría estar dispuesto a darle un tiempo para intentar vender. Es una buena idea hablar con un abogado sobre el estado de su caso judicial para tener una idea de cuánto tiempo podría tener para vender su casa.



¿Qué debo hacer si quiero vender mi propiedad?

Si desea explorar la venta de su propiedad, comuníquese con un agente inmobiliario de confianza. Para encontrar un agente inmobiliario, puede comenzar preguntando a familiares, amigos o vecinos si tienen un agente inmobiliario a quien se recomiende. También puede buscar agentes inmobiliarios en línea. Puede obtener información sobre agentes inmobiliarios específicos y leer reseñas de personas que han trabajado con ellos. También puede ir al sitio web de un agente inmobiliario para ver qué casas tiene actualmente en el mercado y qué casas ha vendido recientemente.

¿Qué pasa si debo más dinero del que vale mi propiedad?

A veces, deber más de lo que vale la propiedad se denomina estar "bajo el agua" o "al revés". Si **debe más de lo que vale la propiedad**, todavía tiene opciones para tratar de resolver algo para desprenderse de su propiedad (aparte de no hacer nada). Algunas opciones son:

- Escritura en lugar de ejecución hipotecaria (página 4)
- Venta al descubierto (página 6)
- Fallo por consentimiento real (página 7)



¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o www.legalaiddc.org/online-intake/.

Para cada una de estas opciones, **necesitará la aprobación de su compañía hipotecaria.**

Si se le condona alguna de su deuda hipotecaria como parte de estas opciones, es posible que deba pagar impuestos sobre ingresos porque la deuda condonada suele tratarse como un ingreso, aunque puede haber excepciones. Hable con un profesional de los impuestos. Averigüe dónde puede obtener ayuda en <https://www.legalaiddc.org/tax-help/>.

Opción de “bajo el agua” 1: Escritura en lugar de ejecución hipotecaria

¿Qué es esta opción?

Una escritura en lugar de ejecución hipotecaria significa otorgarle a la compañía hipotecaria la escritura de la propiedad a cambio de que la compañía hipotecaria no lo ejecute.



Con una escritura en lugar de ejecución hipotecaria:

- Evita la ejecución hipotecaria.
- **Transfiere la propiedad del inmueble a la compañía hipotecaria.**
- A cambio, la compañía hipotecaria a menudo acuerda liberarlo de la hipoteca (incluida la condonación de cualquier monto que adeude que supere el valor de la propiedad), pero debe asegurarse de que el contrato de escritura en lugar de ejecución hipotecaria lo indique claramente.

¿Es esta opción adecuada para mí?

Una escritura en lugar de ejecución hipotecaria puede ser una buena opción si:

- Quiere evitar una sentencia en el juicio de ejecución hipotecaria; y
- No le importa pasar por el proceso de solicitud para que la compañía hipotecaria lo apruebe.

*Por lo general, su compañía hipotecaria **no** aprobará una escritura en lugar de ejecución hipotecaria si tiene más de una hipoteca o cualquier otro gravamen (como gravámenes de condominio) sobre la propiedad.*

¿Cómo puedo solicitar una escritura en lugar de ejecución hipotecaria?

Comuníquese con su compañía hipotecaria (o su abogado si hay un caso de ejecución hipotecaria en su contra). Pregúnteles qué debe hacer para solicitar una escritura en lugar de ejecución hipotecaria. **También puede pedirle a la compañía hipotecaria que le pague algo de dinero para la reubicación si acepta mudarse antes de una fecha determinada.**

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o www.legalaiddc.org/online-intake/.

Es posible que una compañía hipotecaria no apruebe una escritura en lugar de ejecución hipotecaria si usted debe mucho más de lo que vale la propiedad, si la casa está en malas condiciones o si existen otros gravámenes sobre la propiedad.

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o www.legalaiddc.org/online-intake/.

Opción de “bajo el agua” 2: Venta al descubierto

¿Qué es esta opción?

En una venta al descubierto:

- Evita la ejecución hipotecaria.
- Contrata a un agente inmobiliario para vender su propiedad por **menos de** la cantidad que debe.
- La compañía hipotecaria *podría* perdonar el resto del dinero que debe. Antes de aceptar una venta al descubierto, pida a la compañía hipotecaria que se comprometa por escrito a perdonar el resto del dinero que debe. Si no lo hace, puede que no merezca la pena realizar una venta al descubierto y, en su lugar, puede considerar la posibilidad de realizar una escritura en lugar de ejecución hipotecaria o un fallo por consentimiento real.



¿Es esta opción adecuada para mí?

Una venta al descubierto puede ser una buena opción si:

- Quiere evitar una sentencia en el juicio de ejecución hipotecaria; y
- Tiene tiempo para completar la solicitud con la compañía hipotecaria; y
- Puede encontrar un agente inmobiliario en quien confíe; y
- Puede hacer que la compañía hipotecaria acepte perdonar el resto del dinero que debe.

Esta opción puede requerir mucho tiempo, esfuerzo y recursos.

¿Cómo puedo hacer una venta al descubierto?

Es posible que quiera empezar hablando con un agente inmobiliario, ya que hay varios pasos implicados: completar una solicitud con la compañía hipotecaria, poner la propiedad en venta y conseguir un comprador, y obtener la aprobación de la compañía hipotecaria para el precio de venta y el comprador.

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o www.legalaiddc.org/online-intake/.

Opción de “bajo el agua” 2: Fallo por consentimiento real

¿Qué es esta opción?

En un fallo por consentimiento real:

- Acepta una sentencia de ejecución hipotecaria en el caso judicial. Esto significa que acepta que su propiedad se venda en una subasta de ejecución hipotecaria.
- La compañía hipotecaria está de acuerdo en que solo busca una sentencia de ejecución hipotecaria contra la propiedad, no una sentencia monetaria en su contra personalmente por el saldo restante del préstamo.



¿Es esta opción adecuada para mí?

Un fallo por consentimiento real podría ser una buena opción si:

- Quiere terminar con la propiedad y el caso judicial rápidamente; y
- No le importa tener un fallo en su contra por la propiedad en el caso de la corte de ejecución hipotecaria. *Una sentencia puede reducir su puntaje de crédito (pero la mayoría de las personas ya han sufrido daños en su crédito al atrasarse en la hipoteca y enfrentarse a la ejecución hipotecaria, independientemente de la opción para liberar la propiedad que elija).*

¿Cómo solicito un fallo por consentimiento real?

Primero, hable con un abogado para asegurarse de que comprende esta opción. Si decide solicitar un fallo por consentimiento real, lo resolvería con el abogado de la compañía hipotecaria. **También puede pedirle a la compañía hipotecaria que le pague el dinero de la reubicación si acepta mudarse antes de una fecha determinada.** El abogado de la compañía hipotecaria generalmente redactará un acuerdo que se presentará ante el tribunal. Debe revisarlo con mucho cuidado antes de firmar.

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o www.legalaiddc.org/online-intake/.

Evite: Fallo por consentimiento

¿Qué es un fallo por consentimiento?

Con un fallo por consentimiento:

- Acepta la ejecución hipotecaria y un posible fallo monetario en su contra.
- Acepta un **fallo** en **su contra personalmente** y contra la **propiedad**.
- A diferencia de las primeras 3 opciones, la compañía hipotecaria puede perseguir a usted por cualquier dinero que aún deba después de la venta de la propiedad.

¿Por qué hay que evitarlo?

Por lo general, esto debe evitarse porque **no hay ningún beneficio para usted**. De hecho, **podría estar peor** si hace esto que si no hiciera nada en el caso de la corte de ejecución hipotecaria.

El daño de un fallo por consentimiento se reduce **solo** si todas sus fuentes de ingresos están protegidas de los cobradores de deudas (como SSI, Seguro Social, TANF, manutención de niños, pensión o 401K). Si estas son sus únicas fuentes de ingresos, los cobradores de deudas generalmente no pueden tomar su dinero. Sin embargo, si espera que sus circunstancias financieras cambien (por ejemplo, si está recibiendo asistencia pública ahora pero puede tener un empleo en el futuro), sus ingresos laborales futuros podrían estar en riesgo de ser cobrados si la compañía hipotecaria tiene un fallo.

¿Qué me pasa a mí, a la propiedad y al caso judicial si no hago nada?

Si no hace nada, perderá automáticamente el caso judicial de ejecución hipotecaria. El juez dictará una orden judicial en su contra, llamada "sentencia". Su casa finalmente se venderá al mejor postor en una **subasta de ejecución hipotecaria**.



No hacer nada **no es una buena opción** para la mayoría de las personas porque no tiene control sobre cuánto dinero se venderá su propiedad. A menudo, las propiedades se venden en subasta por mucho menos de lo que valen.

Después de una subasta de ejecución hipotecaria, es posible que **aún le deba dinero a la compañía hipotecaria**. Esto puede suceder si la compañía hipotecaria vende su

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o www.legalaiddc.org/online-intake/.

propiedad por menos de lo que debe en su hipoteca (incluidos los honorarios de abogados y otros costos).

La información de este folleto se actualizó el 16 de septiembre de 2021. Esta información no es un consejo legal. Para obtener ayuda legal, comuníquese con un abogado. Los abogados de Asistencia Legal podrían asesorarlo, incluso si no terminamos representándolo.

Esta información es de:



1331 H Street NW, Suite 350
Washington, DC 20005
Teléfono: (202) 628-1161
www.legalaiddc.org

¿Preguntas? Comuníquese con Legal Aid al (202) 628-1161 o www.legalaiddc.org/online-intake/.