

Ventas Cortas: Guía para el Propietario

¿Debería leer esto?

Sí, si las siguientes dos cosas son ciertas:

- Usted es propietario de una vivienda.
- Usted debe más por su hipoteca que lo que vale su casa.

Una venta corta puede ser una manera de vender su casa y/o evitar la ejecución hipotecaria. Pero es una transacción muy compleja. Involucra muchos asuntos y riesgos.

Aquí describimos brevemente los asuntos involucrados en las ventas cortas. No reemplaza la necesidad de contar con el asesoramiento de un abogado y un profesional de impuestos antes de seguir adelante con una venta corta.

-
- ❖ Hay más información acerca de la ejecución hipotecaria y mediación en la ejecución hipotecaria en www.washingtonlawhelp.org
-

¿Qué es una Venta Corta?

La propiedad se vende por menos del saldo adeudado en la hipoteca y el propietario que vende no puede pagar la diferencia.

¿El prestamista tiene que estar de acuerdo con una Venta Corta?

Sí. El prestamista **también** debe estar de acuerdo en renunciar a su interés de garantía a cambio de menos de lo que usted adeuda.

Si usted tiene más de un préstamo, **todos** sus prestamistas deben estar de acuerdo en permitir una venta corta. **El prestamista no tiene la obligación de aprobar una venta corta.** Por lo general sólo lo harán si es mejor para los intereses de ellos. Tal vez usted tenga que demostrar dificultades económicas para obtener la aprobación del prestamista para una venta corta.

¿La Venta Corta elimina mi deuda?

A lo mejor no. Usted podría seguir adeudando al prestamista la diferencia impaga, más interés y sanciones (la "deficiencia"). El prestamista puede buscar una sentencia judicial en contra de usted por esta diferencia que sería válida por hasta veinte años.

Tome esto en consideración cuando se encuentre decidiendo si debiera vender la propiedad en una venta corta. Si usted acepta una sentencia de deficiencia en un contrato de venta corta, podría terminar en peor situación que si hubiera permitido la venta de la casa en una venta de ejecución hipotecaria por escritura de fideicomiso.

¿Va a resultar en una mayor deuda de impuestos la Venta Corta?

Quizás. Una venta corta en la cual el prestamista perdona (cancela) la deuda se considera una condonación de la deuda. El IRS podría tratar esto como ingresos para efectos impositivos. Hay una exención limitada que permite que los propietarios de viviendas no paguen impuestos por ciertos tipos de condonación de deudas. **Hable con**

un abogado o profesional de impuestos antes de firmar un contrato de venta corta para asegurarse de que no resultará en una mayor deuda tributaria.

¿Hay otras alternativas a la ejecución hipotecaria?

Si su banco ya ha iniciado el proceso de ejecución hipotecaria, **y su casa está financiada por una escritura de fideicomiso**, usted tiene varias otras opciones:

- **Mediación:** Usted tiene derecho a reunirse y conversar con su prestamista y, si eso no funciona, a pedir una mediación. [La Mediación en la Ejecución Hipotecaria](#) contiene más información.
- **Modificación del préstamo:** Su banco actual puede cambiar los términos de su préstamo para reducir sus pagos mensuales. Si su préstamo lo tiene Fannie Mae, Freddie Mac, o algún otro banco participante, usted puede aplicar para una modificación en virtud del programa Haciendo Asequible la Vivienda (en inglés, Making Home Affordable) (<http://makinghomeaffordable.gov/>). Este programa puede parar la ejecución hipotecaria mientras el banco determina si usted califica para una modificación. Incluso si usted no califica, el banco podría ofrecerle una modificación del préstamo en base a los términos que el banco mismo decida.
- **Traspaso de Escritura en Lugar de Ejecución Hipotecaria:** Usted le regresa la escritura de la vivienda al

banco para satisfacer su préstamo. Si usted tiene más de un préstamo, todos sus bancos deben estar de acuerdo en permitir esto. **No acepte una "sentencia de deficiencia" porque seguirá adeudando el resto de su préstamo al banco.**

- **Incumplimiento Estratégico:** Usted deja de hacer los pagos por su vivienda y permite que el banco ejecute la hipoteca. Esto le permite a usted ahorrar dinero hasta que el banco tome posesión de la casa. Después de eso, usted ya no adeudaría al banco por su préstamo principal. Sí perdería su casa y sería más difícil conseguir crédito. Si tiene más de un préstamo, usted seguiría adeudando su segundo o tercer préstamo.
- **Bancarrotas del Capítulo 13:** Esto le permite posponer temporalmente la ejecución hipotecaria de su vivienda mientras un juzgado permite que usted reestructure su deuda. Si usted sigue haciendo los pagos actuales de su préstamo para la vivienda mientras también paga la cantidad atrasada en un plazo de tres a cinco años, tal vez pueda conservar su vivienda. Si el juzgado determina que usted no puede pagar su préstamo, seguirá enfrentando la ejecución hipotecaria.
- **Otras opciones:** Usted podría ser elegible para una venta corta o traspaso de la escritura en lugar de ejecución hipotecaria por medio del programa del gobierno federal Alternativas Asequibles a la Ejecución Hipotecaria de Viviendas (en inglés, Home Affordable Foreclosure

Alternativas o HAFA). HAFA asegura la cancelación de lo que usted adeuda y proporciona asistencia para mudarse. Averigue más en <http://www.makinghomeaffordable.gov/>.

-
- ❖ Lo anterior es sólo un breve resumen. [La Ejecución Hipotecaria Cuando Se Tiene Una Escritura de Fideicomiso](#) contiene más información.
-

¿Perjudicará mi puntaje crediticio una Venta Corta?

Depende de muchas cosas, incluyendo pagos atrasados o pagos no hechos. Una venta corta puede aparecer en su informe crediticio como "redención pre-ejecución hipotecaria", "pagado en su totalidad por menos del saldo acreedor completo" o algún otro término.

-
- ❖ No hacer sus pagos de la hipoteca afectará seriamente su puntaje crediticio.
-

¿Dónde puedo obtener más ayuda o información?

Departamento de Instituciones Financieras del Estado de Washington - Averigue más acerca de las ventas cortas en <https://dfi.wa.gov/short-sales>.

Consejeros de la Vivienda - Encuentre un consejero de vivienda aprobado por HUD en <https://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/> o llame al 1-877-894-HOME (877-894-4663).

Unidad para la Prevención de la Ejecución Hipotecaria – La Unidad para la Prevención de la Ejecución Hipotecaria del Proyecto de Justicia del Noroeste (NJP) ayuda a las personas enfrentando la ejecución hipotecaria de su vivienda. Comuníquese con ellos al 1-800-606-4819 para ver puede recibir ayuda legal gratuita.

Línea Directa de Asistencia Legal - Si usted es persona de bajos ingresos y vive en el **Condado de King**, llame al 211 o al 800-621-4636 (gratis). Las líneas atienden entre las 8:00 AM - 6:00 PM, de lunes a viernes. Si es persona de bajos ingresos y **no** vive en el Condado de King, llame a CLEAR al 888-201-1014 (gratis). Las líneas atienden entre las 9:15am - 12:15 PM, de lunes a viernes.

Referencia a Abogados - Las barras locales de abogados pueden referirlo a abogados locales (**no** siempre de servicios a bajo costo). Visite <https://www.wsba.org/for-the-public/find-legal-help> para obtener una lista de números de referencia local.

Esta publicación ofrece información general sobre sus derechos y responsabilidades. No es su intención reemplazar asesoría legal específica. Esta información se actualizó por última vez en diciembre de 2017.

© 2017 Northwest Justice Project: 1-888-201-1014

(Se otorga permiso para su copia y distribución a Alliance for Equal Justice y a individuos solo para fines no comerciales).