

10. Bienes inmuebles en propiedad

De cara a la deportación, si usted es propietario de bienes inmuebles debe tomar decisiones sobre qué hacer con estos bienes y cómo gestionar los préstamos que pueda deber por estos bienes. Esta sección abordará algunas de las opciones y decisiones más importantes que hay que tomar. Las transferencias de bienes inmuebles son complicadas.

¿Es usted propietario de bienes inmuebles? > ¿Debe conservar, vender o regalar sus bienes inmuebles? > ¿Qué ocurre si hay un copropietario? > ¿Tiene un préstamo y una hipoteca (o escritura de fideicomiso) sobre la propiedad? > ¿Cómo puede obtener ayuda profesional para gestionar la propiedad? > ¿Qué puede hacer para proteger su propiedad frente a intrusos? > [Lista de verificación: Bienes inmuebles en propiedad](#)

Cada capítulo pretende ofrecer información general sobre un tema concreto. En muchos casos, las leyes pueden diferir de un Estado a otro. Por lo tanto, esta información no pretende sustituir a la asistencia jurídica específica de cada Estado. Nada en este manual pretende crear una relación abogado-cliente o fiduciaria.

¿Es usted propietario de bienes inmuebles?

Puede tratarse de una casa, un apartamento, un local comercial o cualquier otro terreno o edificio de su propiedad.

¿Debe conservar, vender o regalar sus bienes inmuebles?

Tendrá que decidir qué hacer con sus bienes inmuebles si le deportan. Debe tenerlo muy en cuenta:

- (i) lo que exige la ley y cualquier documento de préstamo o hipoteca (si procede),
- (ii) si existen impuestos u otros problemas financieros relacionados con la propiedad, y
- (iii) cuál sería la mejor decisión para usted y su familia.

Conservar su propiedad

Puede conservar la propiedad de sus bienes inmuebles aunque le deporten. Sin embargo, si es deportado, debe hacer los arreglos necesarios para que la propiedad sea administrada y debe asegurarse de que se paguen todos los préstamos, impuestos y otros gastos relacionados con su propiedad. Si es posible, puede ser una buena idea designar a una persona de su confianza para que viva en la propiedad y realice todos los pagos necesarios que se deban por la propiedad. En algunas zonas, un agente inmobiliario puede coordinar la gestión (o el alquiler) de la propiedad. Esta es también una buena manera de proteger su propiedad contra intrusos.

Si hay un copropietario, debe hablar con él antes de tomar cualquier decisión relativa a la propiedad. Si el copropietario no corre riesgo de deportación, puede considerar la posibilidad de que gestione la propiedad y sea responsable de realizar cualquier pago relacionado con la propiedad en su ausencia.

Vender o donar su propiedad

Si no puede o no quiere conservar la propiedad, puede venderla o donarla a un copropietario o a otra persona.

Con respecto a estas opciones, si usted pidió dinero prestado a través de un préstamo para comprar su propiedad y hay una hipoteca (o escritura de fideicomiso) sobre la propiedad, el prestamista debe ser consultado sobre todas las acciones y transferencias. En casi todas las circunstancias, el prestamista debe dar su consentimiento a cualquier transferencia. Véase el apartado sobre préstamos e hipotecas.

La venta o donación de la propiedad o de su interés en la propiedad puede dar lugar a impuestos que deben pagar los vendedores y los dadores y receptores de las donaciones. Debe consultar previamente a un asesor fiscal profesional para saber qué método de transferencia es más beneficioso para usted y para el receptor de una donación.

Poder limitado

En cualquier caso, si el tiempo es un problema (e incluso si no lo es), puede ser necesario o conveniente preparar un poder limitado que otorgue a una persona de confianza (como un copropietario, abogado, agente inmobiliario u otro) la autoridad para vender el bien inmueble o trabajar de otro modo con los prestamistas y gestionar la propiedad. Debe consultarse a un abogado o agente inmobiliario al preparar un poder para asegurarse de que cumple los requisitos estatales y se limita únicamente a la autoridad necesaria para transferir el bien inmueble, trabajar con los prestamistas y/o gestionar la propiedad. Consulte el Capítulo 9 sobre Poderes para obtener más información.

¿Qué ocurre si hay un copropietario?

Si hay un copropietario, es buena idea incluirlo en cualquier decisión relativa a la propiedad y a la transmisión de su participación. Dependiendo de cómo sea la copropiedad de la propiedad, se aplicarán diferentes leyes a la forma en que se puede transferir su interés. Debe consultar a un abogado o a un profesional inmobiliario para asegurarse de que la transferencia se realice correctamente.

Si el copropietario no corre riesgo de deportación, puede considerar la posibilidad de transferir la totalidad de su participación en la propiedad a dicho copropietario o, de lo contrario, otorgarle un derecho (mediante un poder limitado) para que actúe en su nombre con respecto a la propiedad y a cualquier préstamo relacionado.

¿Tiene un préstamo y una hipoteca (o escritura de fideicomiso) sobre la propiedad?

Si usted pidió dinero prestado a través de un préstamo para comprar su propiedad y hay una hipoteca (o escritura de fideicomiso) sobre la propiedad, usted debe consultar al prestamista antes de transferir su interés de propiedad en la propiedad. En casi todas las situaciones, el prestamista debe dar su consentimiento o al menos ser notificado antes de cualquier transferencia de la participación en la propiedad. Véase la sección sobre préstamos e hipotecas.

En cualquier caso, usted es responsable de pagar al prestamista el importe total del préstamo.

- Si sigue siendo propietario del inmueble, debe seguir efectuando todos los pagos regulares al prestamista.
- Si vende o transfiere la propiedad, tendrá que pagar al prestamista el importe íntegro del préstamo y cualquier otro gasto debido en virtud de los documentos del préstamo.

Consecuencias del impago

Si no realiza estos pagos al prestamista, el préstamo entrará en mora y el prestamista podrá tomar medidas para poseer y vender el bien inmueble. Esto se conoce como ejecución hipotecaria por parte del prestamista. Puede haber algunas protecciones bajo ciertas leyes estatales. Un abogado inmobiliario u otro profesional inmobiliario de su zona debe conocer las leyes aplicables. Si cree que existe la posibilidad de que no pueda devolver el préstamo, debe buscar ayuda en su estado para conocer todos los riesgos.

Confiscación de una propiedad con un préstamo

Si su propiedad vale menos que el pago del préstamo y no puede hacer frente a los pagos, puede considerar la posibilidad de entregar la propiedad al prestamista. Es posible que siga debiendo al prestamista el importe restante de la amortización, a menos que el prestamista acuerde otra cosa.

Vender una propiedad con un préstamo

Si el valor de la propiedad es superior al del préstamo, es posible que pueda venderla. Entonces pagaría al prestamista con la venta y se quedaría con los fondos restantes.

Otras consideraciones para la gestión de inmuebles con préstamos

- Los impuestos sobre la propiedad impagados deben pagarse;
- Si hay un copropietario, es probable que tenga que dar su consentimiento a cualquier acción que afecte al préstamo y a la hipoteca;
- Se puede otorgar un poder limitado a alguien para que pueda trabajar con el prestamista y tomar medidas para evitar una ejecución hipotecaria; y
- Si es posible, hable con su prestamista para intentar establecer un plan de pagos viable. Documente y guarde copias de todas las comunicaciones entre usted y el prestamista.
- Actualice al prestamista con cualquier cambio en su información de contacto.
- Conozca sus derechos. Hable con un abogado sobre los derechos que le asisten en virtud del contrato de préstamo o los documentos hipotecarios.

¿Cómo puede obtener ayuda profesional para gestionar la propiedad?

Las transferencias de bienes inmuebles son complicadas. Puede hacerla una persona de confianza a la que usted otorgue un poder limitado. Necesitará la ayuda de un abogado y/o un agente inmobiliario. No intente vender bienes inmuebles por su cuenta a menos que sea un profesional. Las referencias personales son siempre una buena fuente para encontrar un profesional. Si usted o sus familiares y amigos no conocen a nadie, a continuación encontrará algunos ejemplos de enlaces y recursos.

- Visite el [Directorio de Agentes Inmobiliarios Miembros de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios](#)
- Una forma fácil de encontrar un abogado inmobiliario es entrar en un sitio web del sector, como <https://www.lawyers.com/>, que ofrece una lista de abogados inmobiliarios. También puede llamar al colegio de abogados local, a las aseguradoras de títulos, a los prestamistas hipotecarios o a los agentes de custodia para que le recomienden abogados.
- En muchas zonas, diversas organizaciones prestan servicios jurídicos gratuitos a personas y familias que cumplen determinados requisitos. En la ciudad de Nueva York, los Coordinadores de Conservación de la Vivienda

(<https://www.hcc-nyc.org/>); en Texas <https://txtenants.org/>; en California <https://www.lawhelpca.org/issues/housing/homeownership> prestan estos servicios. Debería ponerse en contacto con estas organizaciones u otras similares y preguntar si puede beneficiarse de servicios jurídicos gratuitos relacionados con la vivienda y si las organizaciones atienden a inmigrantes. Muchos programas de asistencia sólo están disponibles para ciudadanos estadounidenses, pero independientemente de su situación legal, debería comprobar si puede acogerse a alguno de estos programas.

¿Qué puede hacer para proteger su propiedad frente a intrusos?

Si nadie ocupa su propiedad, debe tomar medidas para impedir la entrada de intrusos y personas no deseadas.

- Si la propiedad permanece desocupada, los intrusos pueden alegar que usted abandonó su propiedad y, en consecuencia, pueden tener derecho a vivir en ella.

Prevención de intrusos

Asegúrese de que su propiedad permanece cerrada. Es una buena idea poner cerraduras en todas las puertas y colocar señales de "Prohibido el paso" en su propiedad. También puede instalar un sistema de seguridad que le avise si alguien entra en su propiedad mientras usted no está. Si es posible, también puede ser una buena idea designar a una persona de su confianza para que gestione la propiedad o viva en ella. Considere también la posibilidad de informar a los vecinos para que vigilen la propiedad.

Lista de verificación: Bienes inmuebles en propiedad

La propiedad inmobiliaria se rige generalmente por las leyes de la ciudad, el condado y el Estado. En la medida de lo posible, consulte a un abogado para que le asesore sobre las leyes de propiedad que afectan a su inmueble y cuál sería su mejor actuación individual.

- ☐ Si es copropietario de un inmueble, considere la posibilidad de transferir su participación al otro copropietario del inmueble o de otorgarle un poder limitado para que actúe en su nombre.
- ☐ Si hay una hipoteca o escritura de fideicomiso sobre la propiedad, consulte a su prestamista antes de transferir cualquier interés en su propiedad inmobiliaria.
- ☐ Notifique a su prestamista si tiene intención de vender o transferir cualquier interés en el bien inmueble.
- ☐ Coordine con el copropietario de la propiedad el mantenimiento del inmueble y el pago de cualquier préstamo, hipoteca o impuesto sobre la propiedad en su ausencia.
- ☐ Considere la posibilidad de que alguien de su confianza se encargue del mantenimiento del inmueble si no hay copropietario o éste no está disponible.
- ☐ Considere la posibilidad de otorgar un poder limitado a alguien que permanezca en EE.UU. para que realice los pagos de cualquier préstamo, hipoteca o impuestos sobre la propiedad en su ausencia.