



NUEVA LEGISLACION PROTEGE A PROPIETARIOS EN PELIGRO DE EJECUCION HIPOTECARIA

dudas y preguntas
comunes

HISTORIA DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA HOUSE BILL 2791

House Bill 2791 encuentra su origen en su mayor parte derivado de iniciativas y propuestas legislativas que ha promovido el Procurador del Estado, Rob McKenna. Esta nueva ley esta diseñada para evitar que las personas que han sido afectadas por la crisis hipotecaria sean victimas del delito de fraude a través de estafas que prometen rescatar el hogar de una ejecución hipotecaria. La gran mayoría de estas personas se encuentran en una posición económica vulnerable que lleva a la perdida del inmueble de su propiedad, su hogar. Esta nueva ley se redacto después de analizar y estudiar estatutos legales análogos en los estados de California, Illinois y Minnesota

La iniciativa legislativa original, tal como fue introducida por la Procuraduría del Estado de Washington, tuvo como destinatario de la norma únicamente a aquellas personas que hayan celebrado contratos de compraventa que incluyan clausulas que permiten al deudor hipotecario original arrendar el inmueble en la primera fase, comprar posteriormente la propiedad o recibir algún porcentaje del capital realizado en caso de la venta del inmueble.

Antes de que la iniciativa fuera aprobada por la Legislatura Estatal, se realizaron varias enmiendas que modificaron algunos detalles de la propuesta original. Una de estas modificaciones fue un cambio a la definición de "Inmueble en Peligro de Ejecucion Hipotecaria." Otra enmienda importante fue la inserción de la calidad especifica "Asesor del Propietario." Las antes mencionadas enmiendas han generado dudas sobre el objeto y destino de la nueva ley, así como el impacto que tendrá en la comunidad de profesionistas dedicados a los bienes raíces. La Procuraduría del Estado, así como la asociación de profesionistas en bienes raíces, (REALTORS), no tuvieron la oportunidad de deliberar y discutir el impacto que las enmiendas antes mencionadas tendrían en la población antes de su aprobación por la Legislatura Estatal.

La nueva ley entro en vigor en el estado de Washington el 12 de junio 2008. Esta ley ha sido agregada al Código Revisado de Washington (RCW), y puede ser consultada en RCW 61.34 y RCW 59.18.

Quien esta trabajando para modificar la nueva ley?

El Procurador del Estado, Rob McKenna, a través de sus asistentes en la Procuraduría del Estado, se encuentran trabajando con nuestros legisladores en Olympia y los miembros de REALTORS con la intención de introducir nuevas enmiendas a esta ley. El Procurador le pedirá a la Legislatura Estatal la aprobación de estas enmiendas cuanto antes, sin embargo, a menos que la precitada Legislatura convoque una sesión extraordinaria, la nueva ley, con su redacción presente estará vigente hasta la siguiente sesión ordinaria, que comienza en el mes de enero de 2009.

Que parte de esta nueva ley fue propuesta por la Procuraduría del Estado De Washington?

Debida a la crisis hipotecaria que presentemente esta amenazando a los deudores hipotecarios con la pérdida de su hogar, la Procuraduría del Estado propuso una iniciativa legislativa con el fin de proteger a los deudores hipotecarios de aquellas personas que prometen rescatar la propiedad de la ejecución hipotecaria. La Procuraduría del Estado, a través de los subprocuradores, produjo esta iniciativa dirigida a aquellos que prometen ayudar al propietario en peligro de ejecución hipotecaria, pero que en realidad solo proporcionan servicios innecesarios a precios excesivos, y que solo terminan usurpando cualquier capital que el propietario original tenia invertida en la propiedad. Frecuentemente, las victimas de estas estafas no comprenden el significado legal de la transacción, y no se enteran que han cedido sus derechos a la propiedad hasta el momento en el que reciben una orden de desalojo. Típicamente estas personas ofrecen asesoría con falsas promesas de evitar la perdida del inmueble. Estos servicios, en su mayoría, presentan poco valor y solamente sirven para dilatar a los hipotecarios en acudir los servicios de una persona calificada profesionalmente, tal como un abogado de bienes raíces o un consejero hipotecario.





La propuesta legislativa original, tal como fue introducida por La Procuraduría del Estado, requería que aquellas personas que ofrecen comprar propiedades en peligro de ejecución hipotecaria, y que ofrecen al deudor hipotecario la opción de alquilar o comprar el inmueble, provean al propietario un contrato por escrito enumerando las condiciones de la venta. Además, el contrato debe, por ley, otorgar al propietario original el derecho de anular o invalidar el contrato en un término de cinco días calendario.

Previo a la venta del inmueble, el comprador deberá verificar que el propietario original se encuentre en posibilidades de dar cumplimiento a la obligación de pagar las parcialidades mensuales y de comprar el inmueble nuevamente.

La propuesta legislativa original exigía que si el propietario original no tenía la posibilidad económica de comprar la propiedad nuevamente, ese mismo tendrá derecho a recibir cuando menos el 82% del valor en el mercado que tenga el inmueble al momento de la venta.

Que cambios causara esta nueva ley en el area de bienes raíces?

La última versión de la iniciativa, tal como fue aprobada por la Legislatura, agregó el término “Asesor de Propietario de Inmueble en Peligro de Ejecución Hipotecaria.” Este término se refiere a cualquier persona que se comunique con un propietario de inmueble en peligro de ejecución hipotecaria con el fin de parar o demorar una ejecución hipotecaria, o simplemente para ofrecer cualquier servicio con respecto a la crisis hipotecaria. En algunos casos, la nueva ley puede ser interpretada de tal manera que los agentes de bienes raíces sean sujetos a los requisitos y responsabilidades legales de la nueva ley.

Que significa “Propiedad en Peligro de Ejecución Hipotecaria” bajo la nueva ley?

El término “propiedad en peligro de ejecución hipotecaria” se refiere a cualquier propiedad residencial, ya sea de una, dos, tres, o cuatro unidades en posesión del propietario o deudor hipotecario, utilizada como residencia principal, que este en proceso de o en peligro de ejecución hipotecaria. Residencias en inmuebles de mayor tamaño, como los son los condominios, no están incluidas específicamente bajo la nueva ley.

Bajo la nueva ley, un inmueble podría ser considerada “en peligro de ejecución hipotecaria” si el propietario tiene un atraso de más de treinta días calendario en cualquier préstamo garantizado por la propiedad.

Además, si el deudor hipotecario anticipa un incumplimiento del pago hipotecario en los siguientes cuatro meses, y le ha hecho saber esto a un abogado, agente de bienes raíces, consejero hipotecario, consejero crediticio, agente hipotecario, o a cualquier persona enumerada en el estatuto, la ley considera el inmueble “en peligro de ejecución hipotecaria.”

Que significa “Asesor de Propietario de Inmueble en Peligro de Ejecución Hipotecaria” bajo la nueva ley?

Este término se refiere a cualquier persona que solicite o contacte al propietario de un inmueble en peligro de ejecución hipotecaria, con el fin de ofrecer servicios para demorar o evitar dicha ejecución. Frecuentemente, estas personas ofrecen servicios de refinanciamiento de hipoteca o negociaciones de venta a corto plazo. Además, estas personas ofrecen asistencia para obtener un préstamo, extender fechas para pagar un préstamo, o negociar una exención de una cláusula que permite la cancelación anticipada. Entre estos servicios, se han visto situaciones donde el asesor acuerda con el propietario en comprar la propiedad, o la opción de comprar la propiedad dentro de 20 días de la fecha de la ejecución hipotecaria, permitiéndole al propietario original alquilar y habitar la propiedad durante ese periodo.

Este término también incluye cualquier persona que contacte de manera regular y constante a propietarios de inmueble en peligro de ejecución hipotecaria. Agentes hipotecarios que ofrecen servicios para obtener líneas de crédito o refinanciamientos para el propietario son exentos de los requisitos de la nueva ley. Los abogados, instituciones financieras y asesores crediticios sin propósito de lucro también son exentos bajo la nueva ley.

Algunos estados con leyes similares exentan a los agentes de bienes raíces de cumplir con las responsabilidades de un “asesor,” pero la ley en Washington no los exenta.





Cuales son las responsabilidades de un “asesor” bajo la nueva ley?

El asesor deberá proveer al propietario original un contrato en el cual se describan todos los servicios que se prestaran y los honorarios que se cobraran por la prestación de servicios que se ofrecen. Además, la nueva ley requiere que dicho contrato sea por escrito, en fuente de letra 12, en ingles, y en el mismo idioma utilizado por el asesor en promover sus servicios.

El asesor tiene una obligación fiduciaria hacia el deudor hipotecario, es decir que el asesor debe actuar en todo momento en el mejor interés del propietario original.

Quien se encarga de aplicar la nueva ley?

Cada violación de la nueva ley será una violación del Acta de Protección al Consumidor. La Procuraduría del Estado puede, si la situación lo requiere, tomar acción civil en contra de todas personas o entidades que hayan violado la nueva ley. La Procuraduría del Estado enfocara la aplicación de la nueva ley hacia aquellos individuos o empresas que se dediquen a engañar al consumidor a través de las mencionadas estafas, y no hacia los agentes de bienes raíces que cometan una violación técnica de la nueva ley al proveer servicios legítimos y de manera profesional.

Además, en caso de que el mismo propietario original del hogar en peligro de ejecución hipotecaria sea afectado por una violación de esta nueva ley, este podrá de manera privada tomar acción civil en contra de las personas o empresas responsables por la violación. La nueva ley permite al propietario original de recuperar hasta tres veces el valor de los danos actuales, con una cifra máxima de \$100,000.

Porque se le pide al vendedor que suscriba a un nuevo contrato de listado?

La nueva ley no exenta ni a los agentes de bienes raíces ni a los agentes hipotecarios de cumplir con los nuevos requisitos de “asesor.” Por esa razón, a aquellos vendedores de propiedades que estén atrasados en sus pagos hipotecarios o en sus impuestos inmobiliarios se les pedirá que ejecuten un nuevo contrato de listado que limite los servicios que ofrecerá el agente de bienes raíces o el agente hipotecario. La asociación de agentes de bienes raíces, REALTORS, interpreta la ley de manera que queda prohibido que un agente de bienes raíces provea servicios a un vendedor de propiedad en peligro de ejecución hipotecaria sin antes haber ejecutado un contrato de “asesor.” Sin este contrato, los agentes los agentes de bienes raíces, tal como los agentes hipotecarios, enfrentaran nuevas consecuencias legales bajo la nueva ley.

La asociación de agentes de bienes raíces, REALTORS, y NWMLS les sugiere a aquellos agentes que utilicen el contrato de listado tradicional que ejecuten un nuevo contrato que aclare el estatus del vendedor bajo la nueva ley. Según REALTORS, el típico contrato de listado no satisface los requisitos de la nueva ley. Por ejemplo, el contrato de “asesor,” bajo la nueva ley, debe ser en fuente de letra 12, una fuente más grande que el típico contrato de listado. El contrato de “asesor” también deberá incluir clausulas especificas que no se encuentran en el típico contrato de listado. Además, el “asesor” bajo la nueva ley tiene una obligación fiduciaria hacia el deudor hipotecario mas extensa que bajo los estatutos tradicionales de la ley de agencia.

Existen recursos adicionales para ayudar al publico a comprender el impacto de la nueva ley?

- La asociación de agentes de bienes raíces, REALTORS, en colaboración con NWMLS, ha creado una pagina web con respuestas a preguntas y dudas comunes con respecto a la nueva ley. Esta página web se puede consultar en: http://www.warealtor.org/distressed_properties.asp. También se ha creado un video informativo para los profesionistas de bienes y raíces, disponible en la página web: <http://www.warealtor.org/dpmedia/dvd.asp>.
- La agencia hipotecaria, MLS4owners.com, ha creado una página web con respuestas a preguntas comunes sobre el tema de esta nueva ley. Esta página se encuentra en: <http://www.mls4owners.com/P101.cfm>.
- Los siguientes artículos periodísticos presentan una sinopsis de la nueva ley:
 - o NuWire Investor: “[The Legislative Labyrinth of HB 2791](#)”
 - o Spokesman-Review: “[Law aids ‘distressed’ home sellers](#)”



- El reciente comunicado de prensa de La Procuraduría del Estado: [New law helps protect distressed homeowners](#).
- Se le sugiere a los compradores y vendedores de inmuebles consultar con un agente de bienes raíces.
- Si después de consultar con su agente de bienes raíces todavía tiene preguntas con respecto al impacto de la nueva ley, se le sugiere hablar con un abogado que se especialice en bienes raíces.
- La Procuraduría del Estado, como asesor legal del estado, no tiene la autoridad de proveer asesoría legal a personas privadas. Además, como esta ley es nueva es sujeta a diversas interpretaciones jurídicas. Por lo tanto, el impacto futuro de esta nueva ley no es seguro.

Donde podrán encontrar ayuda aquellos propietarios de hogar enfrentando la posibilidad de una ejecución hipotecaria?

El estado de Washington ofrece asesoría gratis con respecto a la ejecución hipotecaria. Comuníquese al 1.877.894.HOME (1.877.894.4663) o visite el sitio internet www.homeownership.wa.gov para obtener el nombre del asesor más cercano.

Creo ser víctima de fraude de rescate hipotecario, donde puedo acudir ayuda?

- 1.) Someta una queja con La Procuraduría del Estado. Esto se puede hacer por internet en el sitio web: <http://atg.wa.gov/FileAComplaint.aspx> o por correo. Comuníquese con el Centro de Recurso para el Consumidor llamando al 1-800-551-4636 entre la hora de 10 a.m. y 3 p.m. de lunes a viernes, para solicitar un formulario.
- 2.) Solicite la ayuda de un consejero en vivienda. Comuníquese con el Washington State Homeownership Hotline llamando al 1-877-894-HOME (1-877-894-4663) o visite la pagina web www.homeownership.wa.gov para obtener el nombre del asesor mas cercano.
- 3.) Solicite la asistencia profesional de un abogado. Personas de bajo ingreso pueden acudir asistencia legal gratuita con el Northwest Justice Project, llamando al 1-888-201-1014 de lunes a viernes de las 9:15 a.m. hasta las 12:15 p.m. Si usted es mayor de 60 años de edad, llame al 1-888-387-7111, para obtener asistencia legal, independientemente de su nivel de ingreso.