

¿Qué es una venta corta? (short sale)

La venta corta es el proceso a través del cual un propietario de una vivienda puede vender una casa por menos dinero del que le debe al banco por la hipoteca de esa vivienda.

Para las personas que tiene un crédito hipotecario pero no pueden continuar pagando las mensualidades al banco existen otras alternativas diferentes a declararse en bancarrota o la ejecución hipotecaria. Una de las opciones existentes es llamada “venta corta”. A veces, para evitar el costoso proceso de la ejecución hipotecaria de la vivienda, la institución que ha hecho el préstamo hipotecario prefiere recurrir a la “venta corta” mientras la casa todavía no ha sido reapropiada por el banco. Mediante la “venta corta” se le permite al propietario de la vivienda vender la casa a otro comprador por menos dinero del que todavía adeuda del préstamo hipotecario.

Ejemplo del procedimiento a seguir en una venta corta:

- El vendedor firma un acuerdo con un agente de bienes raíces para poner la casa a la venta bajo la forma “venta corta” con la aprobación de terceros.
- El propietario, o su agente de bienes raíces, encuentra un comprador que hace una oferta por menos dinero del que todavía se adeuda por la hipoteca.
- El propietario acepta la oferta de compra sujeta a la aprobación de la institución financiera.
La institución financiera acepta la oferta de compra.
- La transacción se cierra cuando el comprador entrega el dinero, la institución financiera libera el gravamen hipotecario y el vendedor entrega el título de propiedad.
- La institución financiera acepta la oferta de compra.
La transacción se cierra cuando el comprador entrega el dinero, la institución financiera libera el gravamen hipotecario y el vendedor entrega el título de propiedad.

La pérdida de valor de la propiedad en el mercado, por debajo de la cantidad total que se adeuda por concepto de hipoteca no autoriza al dueño de la propiedad automáticamente a efectuar una venta corta. Los bancos examinan muchos factores cuando están deliberando si deben permitir una venta corta o no.

Requisitos para una Venta Corta

- El Valor de la casa ha caído en el mercado. La venta de viviendas similares demuestran que la casa vale menos que el saldo que se adeuda a la institución financiera. Ese saldo que se adeuda puede incluir una multa por pago anticipado.
- El pago de la hipoteca es moroso o esta a punto de ser moroso. En el pasado, las instituciones financieras no consideraban la opción de la venta corta si los pagos de la hipoteca estaban al día, pero luego se dieron cuenta que hay muchos factores que pueden contribuir a que se hagan pagos morosos lo cual los convenció de que es mejor prevenir que lamentar.
- El propietario/a de la vivienda está atravesando por una situación difícil. El propietario/a debe presentar una carta de dificultad en la cual explique las razones por las cuales no puede pagar lo que le resta de la deuda hipotecaria hasta que la casa se venda, incluyendo las razones por las cuales ha dejado o tendrá que dejar de pagar las mensualidades.

Ejemplos de situaciones difíciles:

- Desempleo
 - Divorcio
 - Emergencia medica o enfermedad repentina
 - Bancarrota
 - Muerte
 - Otras circunstancias inesperadas que causen problemas financieros.
- El propietario/a no tiene otros bienes. El prestamista seguramente deseará ver una copia de la devolución de los impuestos del propietario/a o un reporte de su estado financiero. Si el prestamista descubre algunos bienes entonces es posible que no autorice la venta corta porque pensara que el propietario/a tiene medios para pagar lo que resta de la hipoteca. Los propietarios con otros bienes podrían obtener el permiso para realizar una venta corta pero se les podría requerir que paguen la diferencia adeudada.

Consecuencias de la Venta Corta

Una venta corta depende de que haya un comprador que haga una oferta. Si usted no recibe una oferta de compra, usted no calificará para una venta corta. Es posible que usted reúna todos los requisitos, pero si no recibe una oferta de compra usted no podrá realizar una venta corta. La venta corta depende también de que el prestamista acepte la oferta de compra. Si el prestamista rechaza la oferta, la venta corta no puede efectuarse.

- Consecuencia para el pago de impuestos. Si el prestamista acepta la venta corta, todavía puede tener derecho de darle a usted una 1099 por la diferencia de la deuda debido a una provisión en el código del IRS relativa al diferimiento de la deuda. Hay muchas situaciones que están exentas de diferimiento de la deuda de acuerdo con la ley *Mortgage Forgiveness Debt Relief Act* del 2007.

Usted debe hablar con un abogado de bienes inmuebles y con un contador de impuestos para determinar la cantidad de impuestos que deberá pagar después de que la venta corta sea efectuada y si usted estaría en capacidad de pagar esos impuestos en caso de que tuviera que hacerlo.

- Reporte de Crédito perjudicado La venta corta aparecerá en su reporte de crédito. Es un pre-embargo que ha sido solucionado. Las ventas cortas afectan el reporte de crédito de las personas. Mientras que el daño a su crédito por una venta corta puede no sonarle tan malo a usted como un embargo, las agencias de crédito generalmente no hacen una distinción entre una cosa y la otra.

Busque siempre consejo legal antes de intentar efectuar una venta corta. Un agente de bienes raíces no es la persona indicada para darle consejo legal en esta material.

Este panfleto llega a usted gracias al Departamento de Servicios a los Vecindarios de la municipalidad de Phoenix. Se intenta con el promover la comunicación entre los propietarios y los profesionales de bienes raíces. Este panfleto no debe ser tomado como consejo legal o un reemplazo a su responsabilidad de conocer las leyes.