

El proceso de ejecución hipotecaria en Carolina del Norte

Información general, consejos para evitar estafas y etapas clave del proceso de ejecución hipotecaria

AVISO

Esta información es de carácter general, puede no ser aplicable a las circunstancias específicas de un propietario y no sustituye la asesoría con un abogado sobre un caso concreto.

Información general sobre ejecuciones hipotecarias

Aunque el proceso está establecido por la legislación de Carolina del Norte (N.C. Gen. Stat. § 45-21.16, et. seq.), se busca proporcionar información general sobre el proceso de ejecución hipotecaria en Carolina del Norte.

Las partes: ¿Quiénes participan?

El titular de la hipoteca generalmente no es la parte que inicia el procedimiento de ejecución hipotecaria contra el propietario. El procedimiento de ejecución hipotecaria lo inicia un **fideicomisario o fideicomisario sustituto** designado en la escritura del fideicomiso (préstamo hipotecario) del propietario a petición del titular de la hipoteca. El fideicomisario generalmente está representado por un bufete de abogados.

El titular de la hipoteca puede ser una empresa distinta a la **administradora de la hipoteca**, que es la empresa a la que el propietario realiza los pagos y la que envía los estados de cuenta al propietario. A veces, el titular de la hipoteca y el administrador pueden ser la misma empresa.

El procedimiento de ejecución hipotecaria es diferente de una demanda común. Se trata de un procedimiento «cuasi judicial» en el que el **fideicomisario (la parte demandante o solicitante)** presenta la ejecución hipotecaria y solicita al secretario del Tribunal una orden que permita la venta de la casa del propietario. El fideicomisario generalmente está representado por un bufete de abogados.

El propietario es conocido como **la parte demandada** en el procedimiento de ejecución hipotecaria (similar a un demandado en un juicio civil).

Cuestiones que se analizan en una audiencia de ejecución hipotecaria

El secretario decide si emite una orden que permita la venta por ejecución hipotecaria

Por ley, el secretario sólo puede considerar cuestiones muy específicas y limitadas bajo la ley de Carolina del Norte *La sección Gen. Stat. § 45-21.16(d)* (como el **aviso adecuado** de la audiencia, la existencia de **una deuda válida**, el **incumplimiento** por parte del propietario, etc.) se utiliza para determinar si se debe emitir una orden que permita la venta por ejecución hipotecaria. Si se emite dicha orden, la casa puede venderse en subasta no antes de 20 días a partir de la fecha de la audiencia.

Apelaciones

- Un juez no revisa la orden del secretario que permite la venta por ejecución hipotecaria, a menos que el propietario apele la orden del secretario ante el Tribunal Superior dentro de los 10 días siguientes a la emisión de dicha orden.
- De manera similar, un fideicomisario tiene 10 días para apelar una orden del secretario que niegue la venta por ejecución hipotecaria."

Notificación de audiencia de ejecución hipotecaria

Una vez que se ha iniciado un proceso de ejecución hipotecaria contra un propietario, este recibirá un Aviso de Audiencia de Ejecución Hipotecaria por parte del Alguacil y/o por correo certificado. El alguacil también puede fijar el aviso de audiencia en la puerta del propietario. El Aviso de Audiencia a veces también incluye un Aviso de Venta con una fecha propuesta para la venta por ejecución hipotecaria en el mismo documento o conjunto de documentos. Esto puede confundir a los propietarios, que pueden pensar que la decisión de vender la casa ya está tomada. Es importante saber que esta fecha de venta no se hace oficial a menos que el secretario dicte una orden en la vista autorizando dicha fecha de venta.

Sobre las fases de la ejecución hipotecaria

Existen cuatro etapas básicas en el procedimiento de ejecución hipotecaria una vez que la compañía o titular de la hipoteca ha iniciado una ejecución hipotecaria contra un propietario.

El propietario tiene derechos y posibles opciones para evitar la ejecución hipotecaria y conservar su casa, hasta que la venta por ejecución hipotecaria sea definitiva: es decir, una vez que se realice la venta y expire el periodo de 10 días para presentar una oferta superior (*upset being*) sin que se haya presentado ninguna (Etapa 4 a continuación).

Consultar con un abogado

Siempre es recomendable que un propietario que haya recibido documentos de ejecución

hipotecaria consulte a un abogado para recibir asesoría.

Un propietario puede ser elegible para recibir asesoramiento o representación de alguna de las organizaciones de asistencia legal ubicadas en todo Carolina del Norte.

El propietario puede ponerse en contacto con el Buscador de Recursos Legales de Carolina del Norte para que le ayuden a encontrar asistencia legal gratuita o de bajo costo:
[https://nclrf.org/en/home.](https://nclrf.org/en/home)

Consejos para evitar estafas en las ejecuciones hipotecarias

Una vez que se presenta una ejecución hipotecaria contra un propietario, es un asunto de dominio público. Un propietario puede recibir cartas, mensajes de texto, llamadas telefónicas o mensajes en las redes sociales de personas y empresas que dicen querer comprar su casa o ayudarle a evitar la ejecución hipotecaria ofreciéndole diversos servicios.

Aunque algunas ofertas pueden ser legítimas (por ejemplo, los abogados con licencia de Carolina del Norte pueden enviar cartas anunciando sus servicios), el propietario debe tener mucho cuidado con las ofertas de personas o empresas que no conozca, como, por ejemplo:

- De una persona o empresa que diga que puede ayudar al propietario a obtener una modificación del préstamo o a resolver la ejecución hipotecaria si el propietario paga los honorarios a la persona o empresa por adelantado.
 - Un asesor de vivienda certificado por el HUD no cobrará al propietario por la asistencia prestada en las solicitudes de modificación del préstamo o de mitigación de pérdidas.
 - **Algunos propietarios pueden ser elegibles para recibir asesoría o asistencia gratuita de Legal Aid of North Carolina o de alguna de las otras organizaciones de servicios legales en Carolina del Norte.**
- De un despacho de abogados o grupo fuera del estado que diga poder resolver la ejecución hipotecaria, pero que requiera que el propietario pague honorarios por adelantado.
- **De una persona o empresa que dice querer comprar la propiedad.** Muchos de estos son estafadores o «compradores» que intentan adquirir la casa a muy bajo precio, sabiendo que el propietario enfrenta dificultades económicas y puede sentirse desesperado.
 - Para un propietario interesado en vender su casa para pagar la hipoteca y recuperar el capital acumulado, se recomienda que consulte con un corredor de bienes raíces con licencia en su zona.
- De una persona o empresa que le pida al propietario firmar cualquier documento para que dicha persona o empresa pueda «ayudarlo» a ponerse al día con la hipoteca o salvar su casa de la ejecución hipotecaria.
 - Un propietario nunca debe firmar un documento que no entienda, ya que puede estar renunciando a la propiedad o al valor de la vivienda.
 - **Un propietario siempre debe buscar asesoría de un abogado con licencia NC antes de firmar cualquier documento que se le presente**

Etapa 1: La audiencia de ejecución hipotecaria está programada pero aún no se ha llevado a cabo

- Un propietario debe consultar con un abogado lo antes posible después de recibir un Aviso de Audiencia, para recibir asesoría y posible representación en el proceso de ejecución hipotecaria.
- La mayoría de los propietarios no cuentan con un abogado que les represente en un procedimiento de ejecución hipotecaria. Un propietario tiene derecho a comparecer y representarse a sí mismo para proteger sus derechos y su propiedad.
- Es importante que el propietario asista a todas las audiencias y que visite o llame al secretario del Tribunal (División de Procedimientos Especiales) para consultar el estado de la ejecución hipotecaria.
- Un propietario puede comparecer y representarse por sí mismo en una audiencia y puede solicitar un aplazamiento al secretario si,
 - Se trata de la residencia personal del propietario
 - El propietario tiene un plan para resolver la morosidad

La mitigación de pérdidas como motivo de prórroga

- Es habitual que un administrador hipotecario envíe al propietario una solicitud (a menudo denominada solicitud de asistencia hipotecaria) para solicitar un plan de pagos o una modificación del préstamo para ponerse al día en la morosidad hipotecaria.
- Este proceso de solicitar asistencia o una solución con el administrador de la hipoteca a menudo se llama «mitigación de pérdidas»
- El propietario puede solicitar la mitigación de pérdidas antes de la audiencia para tener motivos que justifiquen un aplazamiento.
- Incluso si el propietario no ha solicitado la mitigación de pérdidas para el momento de la audiencia, si el administrador de la hipoteca le ha enviado una solicitud o lo ha invitado a solicitar asistencia hipotecaria, el propietario aún puede pedir un aplazamiento para tener tiempo de completar la solicitud.
- El fideicomisario debería suspender o aplazar la audiencia de ejecución hipotecaria una vez que el propietario haya presentado una solicitud completa de mitigación de pérdidas al administrador de la hipoteca; sin embargo, el propietario debe asistir a cualquier audiencia programada, incluso si ya ha solicitado asistencia hipotecaria.
- A veces un propietario tendrá que solicitar un aplazamiento por razones distintas a la mitigación de pérdidas, por ejemplo, están reuniendo los fondos para ponerse al día con la hipoteca (lo que se conoce como «restablecimiento») o si están vendiendo la casa para pagar la hipoteca.
- El secretario puede autorizar un aplazamiento por otros motivos, especialmente si es la primera vez que el propietario lo solicita.
 - En algunos casos, un fideicomisario puede pedir un aplazamiento o postergación de la audiencia. Los propietarios pueden presentar defensas a los asuntos limitadas ante el Secretario, pero no pueden plantear asuntos que van más allá de esas cuestiones limitadas

Etapa 2: La audiencia se ha llevado a cabo y el Secretario emitió una orden que permite la venta por ejecución hipotecaria

- Una vez que el secretario dicta una orden que permite la venta por ejecución hipotecaria, el fideicomisario publicará la fecha y hora de la subasta en un tablero de anuncios del Tribunal y publicará el anuncio de venta en un periódico local.
- Dentro de los 10 días posteriores a la emisión de la orden del secretario que permite la venta por ejecución hipotecaria, un propietario tiene
 - el derecho de apelar la orden del secretario ante el Tribunal Superior para una audiencia de novo (una nueva audiencia) ante un juez
 - El propietario debe tener razones para impugnar una (o más) de los asuntos que el secretario determinó al permitir la venta por ejecución hipotecaria
 - Un propietario tiene que pagar una fianza para la apelación y los secretarios a menudo requieren que un propietario pague la fianza dentro de los 10 días posteriores a la emisión de la orden de apelación para poder presentar dicha apelación.
 - Aunque el monto de una fianza puede variar, algunos secretarios calculan la fianza en un 1 % del monto principal pendiente del préstamo
- Si han pasado más de 10 días desde la fecha en que el secretario emitió una orden que permite la venta por ejecución hipotecaria, el propietario no tiene derecho a apelar los asuntos determinados por el secretario; sin embargo, el propietario aún conserva derechos sobre la propiedad y puede seguir buscando una solución (a través de la mitigación de pérdidas, hasta cierto punto; para ponerse al día con la hipoteca; presentar una demanda para detener la ejecución hipotecaria; o, más comúnmente, para declararse en bancarrota) hasta la etapa siguiente.
 - Para un propietario que está tratando de vender su propiedad para pagar el préstamo en su totalidad, el abogado de ejecución hipotecaria puede estar de acuerdo con un aplazamiento de la venta de ejecución hipotecaria si el propietario se comunica con el abogado / bufete de abogados para hacerles saber que la propiedad está bajo contrato para la venta.
- **Si un propietario aún no se ha asesorado con un abogado especializado en bancarrota, ahora es el momento de hacerlo.**
 - antes de que se lleve a cabo una venta-, ya que se necesita tiempo para determinar si esa opción sería la adecuada y para preparar el caso.
- El propietario que tiene reclamaciones y defensas más allá de las cuestiones limitadas ante el secretario puede presentar una demanda (llamado un caso afirmativo) en el Tribunal Superior para tratar de detener la venta por ejecución hipotecaria se lleve a cabo.
 - Estos casos son complejos y normalmente no los presenta un propietario sin un abogado, ya que el propietario generalmente necesita la asistencia de un abogado para que lo represente en la demanda.

**Etapa: La venta por ejecución hipotecaria se ha llevado a cabo, pero aún no han transcurrido 10 días.
Aprobado desde la fecha de venta**

- El propietario no pierde los derechos a la propiedad de la vivienda hasta que expira el plazo de 10 días de la oferta superior tras la venta.
- El periodo de ofertas adicionales continúa (en algunos casos, puede haber una serie de ofertas superiores que mantengan activo el periodo de ofertas adicionales) hasta que pasen 10 días sin que haya ninguna otra oferta: el propietario puede declararse en bancarrota.
- Un propietario nunca debe contar con que se presente una oferta superior, ya que algunas ventas por ejecución hipotecaria se realizan y se vuelven definitivas después de 10 días si no se presenta ninguna otra oferta superior.
- La forma más habitual de que un propietario detenga una ejecución hipotecaria durante el periodo de oferta contraria es que se declare en bancarrota (tras consultar con un abogado especializado en esa materia).

Etapa 4: El propietario pierde sus derechos sobre la propiedad una vez finalizado el plazo de la oferta adicional.

El propietario pierde la titularidad de la propiedad una vez transcurrido el plazo de 10 días de la oferta adicional.

La venta por ejecución hipotecaria se vuelve definitiva, aunque el fideicomisario aún no haya entregado el título de la propiedad al comprador que hizo la oferta ganadora.

En esta etapa:

- El propietario ya no tiene derecho a cancelar la hipoteca para conservar la propiedad. Es demasiado tarde para que el propietario se declare en bancarrota con el fin de conservar la propiedad de la casa, aunque el propietario siga viviendo en ella.

Si el propietario aún vive en la vivienda, el nuevo propietario puede desalojarlo notificándole con 10 días de anticipación para que desocupe la propiedad. Si el propietario no desocupa la vivienda después de 10 días, el nuevo propietario puede solicitar al Alguacil un Mandamiento de Posesión para retirar al propietario de la propiedad y cambiar las cerraduras. El alguacil debe fijar este escrito en la puerta con la fecha y hora del desalojo. La fecha de desalojo generalmente ocurre dentro de los 5 días posteriores a la fecha en que el nuevo propietario solicita la Orden de Desalojo." El nuevo propietario no tiene que iniciar un procedimiento de desalojo separado antes de que se retire al propietario de la propiedad. Un propietario debe retirar todas sus pertenencias y bienes personales de la vivienda antes de la fecha y hora que el Alguacil haya establecido para el desalojo.