

California aprueba ley de bienes raíces – Ley SB 458

Ley SB 458

Ley de venta corta es efectiva de inmediato en California

El 11 de julio de 2011, el gobernador Brown aprobó la ley SB 458 (Capítulo 82, Estatutos 2011) la cual entró en efecto de inmediato. Las cláusulas de la SB 458 extendieron el alcance del estatuto anterior el cual le prohibía a la entidad crediticia que presente un fallo de deficiencia contra el vendedor luego de una venta corta, y amplió la cobertura de este recurso para incluir las hipotecas de una vivienda de no más de cuatro ambientes. La ley SB 458 también incluye una cláusula que le prohíbe al acreedor hipotecario que le solicite al vendedor cualquier otro pago adicional con respecto al procedimiento de venta, incluyendo una contribución en efectivo al momento del cierre.

Entre otras cosas, la ley SB 458 específicamente:

- *Establece que la entidad crediticia no puede obtener un fallo de deficiencia por una hipoteca, sin tomar en cuenta el monto de compra o el estado del monto o la antigüedad de la hipoteca, o por las hipotecas aseguradas por una escritura de fideicomiso o una hipoteca sobre una vivienda de no más de cuatro ambientes, la cual el vendedor ha vendido de forma voluntaria por una suma de dinero menor a la que debe y cuya suma ha sido abonada a la entidad crediticia según el acuerdo entre las partes.*
- *Establece que no es posible renunciar a las cláusulas de antideficiencia.*
- *Le prohíbe a la entidad crediticia de la venta corta que le solicite al vendedor el depósito de fondos como parte del acuerdo de venta corta, específicamente la entidad crediticia “no le solicitará al fideicomitente, al deudor hipotecario o al firmante de un pagaré que abone una suma adicional a la de la venta a cambio del otorgamiento del consentimiento de venta”.*
- *Le permite a la entidad crediticia mantener los derechos existentes y remedios legales en caso de que el prestatario haya cometido fraude o haya dañado la propiedad y el valor de la misma haya disminuido.*
- *No se aplica a hipotecas comerciales otorgadas a entidades legales (en las que el prestatario es una corporación, una compañía de responsabilidad limitada, una sociedad limitada o una subdivisión política del estado) o cuando la hipoteca es combinada, por ejemplo una propiedad de 1 a 4 ambientes más una propiedad comercial, lo que permite a la entidad crediticia que retenga todos los derechos aplicables bajo la ley para proceder contra la otra hipoteca del mismo modo que si la vivienda hubiera sido vendida por un foreclosure no judicial.*

Los oficiales Escrow son partes neutrales y no pueden brindar asesoría legal. La entidad crediticia debe asegurarse que cumple con la ley estatal. La responsabilidad de los oficiales Escrow es asegurar que la transacción se lleve a cabo según las condiciones que se describen en las cartas de aprobación de pago corto y según las instrucciones mutuas de los participantes de la transacción.

Queremos que reciba la información más actualizada y que cuente con las herramientas que lo ayudarán a tener éxito. Llámenos para saber qué podemos hacer por usted.



Chicago Title

Es su elección

Sólo a efectos informativos. Consulte a un profesional legal para que le suministre información específica sobre la nueva ley y cómo puede afectar su situación.

REFERENCIA RÁPIDA