

2017

Protección de Bienes y la Custodia de los Hijos ante la Deportación

Una guía para profesionales y organizaciones que ayudan a familias inmigrantes



Presentando
Actualización y Nuevo
Contenido
2017

Material desarrollado por
Appleseed



Copyright © 2017 Appleseed. Reimpresión autorizada. Appleseed otorga permiso para reproducir este manual sin modificaciones, pero con atribución a Appleseed. Este permiso se aplica a esta y todas las ediciones posteriores, revisiones, versiones, trabajos derivados, traducciones, complementos, adaptaciones, materiales complementarios y ediciones personalizadas; todos los idiomas; todos los formatos y medios ahora conocidos o desarrollados posteriormente; distribución mundial a perpetuidad. Para obtener más información, visite Appleseed en www.appleseednetwork.org.

INTRODUCCIÓN

Queridos amigos,

¿Pueden imaginarse ser expulsados o deportados bruscamente de los Estados Unidos dejando atrás su hogar, su trabajo, su cuenta bancaria, su dinero y todo lo demás que llevan tantos años construyendo? ¿O ser separado de sus hijos y tener que dejarlos? ¿Puedes imaginar lo que sentirían tus hijos cuando llegaran a casa y te hubieras ido?

La deportación puede ser un cataclismo para las familias y las comunidades, destruyendo décadas de esfuerzo en la que se construyó un patrimonio que fue logrado con el trabajo de muchos años y también destruyendo el desarrollo familiar. Pero con una planificación avanzada, las familias inmigrantes pueden evitar una gran parte de este daño.

Es por eso que Appleseed se enorgullece en presentar una versión actualizada de su Manual originalmente publicado en 2012, "Protección de los bienes y la custodia de los hijos ante la posible deportación". Este recurso único está diseñado para los inmigrantes y quienes trabajan o les dan apoyo en los Estados Unidos; una gran cantidad de abogados, enfermeras, trabajadores sociales, trabajadores religiosos que están intensificando su trabajo y apoyo a estas comunidades en tiempos desafiantes.

El manual de Appleseed que tenemos el gusto de presentar, ayudará a las familias a desarrollar planes con anticipación para tratar asuntos financieros y familiares que son críticos en caso de deportación, arresto y otras emergencias familiares. Ayudará a las familias inmigrantes a conocer que garanticen la custodia de sus hijos y dará información muy útil sobre sus finanzas personales para la protección de sus bienes y propiedades, envíos de remesas, salarios y prestaciones, asuntos comerciales y el pago de impuestos entre otros muchos temas que deben conocer en caso de enfrentar una posible deportación. El manual también incluye una guía especial para temas familiares y de custodia sus hijos, que incluye consejos profesionales para que los padres ayuden a sus familias a lidiar con problemas psicológicos dolorosos, al igual que para inmigrantes sobrevivientes de violencia doméstica y agresión sexual tengan una guía de cómo abordar problemas tan complejos y dolorosos teniendo acceso o información de centros especializados para recurrir a solicitar ayuda.

La planificación anticipada de cómo proteger sus bienes y sobre todo la custodia de sus hijos puede marcar la diferencia, de ahí la gran importancia que tengan la información para diseñar un plan y comunicarlo con su familia. Una vez que un inmigrante es detenido o deportado de los Estados Unidos, navegar por todos los procedimientos legales o administrar sus bienes es mucho más difícil, o incluso imposible, especialmente dado que las leyes de inmigración

impiden que los inmigrantes vuelvan a ingresar a Estados Unidos después de la deportación durante varios años.

Estamos agradecidos con nuestras firmas de abogados pro bono, psicólogos voluntarios, compañías de traducción y más de 20 socios de organizaciones sin fines de lucro de todo el país y de México que escribieron, investigaron, corrigieron y tradujeron este manual al español. Simplemente no podríamos haberlo hecho sin toda esa invaluable ayuda.

Muchas gracias a Adams y Reese LLP, al Instituto Asiático del Pacífico sobre Violencia de Género, ASISTA, Ballard Spahr LLP, BGBG Abogados, Cooley LLP, Directum Translations, Hogan Lovells LLP, Appleseed México, Departamento de Trabajo de la Ciudad de México, MomsRising / MamasConPoder, Norton Rose Fulbright, O'Melveny & Myers, el Centro de salud mental pública William Alanson White Institute, y White & Case por su compromiso, redacción cuidadosa y asesoramiento durante este proceso. También estamos profundamente agradecidos con la Fundación Annie E. Casey y la Fundación Ford por su apoyo a este gran esfuerzo.

Los inmigrantes vienen a los Estados Unidos para construir un futuro mejor y/o para la reunificación con los miembros de su familia. La mayoría ha vivido en los Estados Unidos durante muchos años, pagando impuestos, uniéndose a la vida cotidiana de sus comunidades. Con el tiempo, los inmigrantes compran casas, inician negocios y construyen bienes personales. Cuando construyen una vida mejor, fortalecen a nuestro país.

Es por eso que este Manual es un trabajo de amor para todos los que trabajaron en él.

Estamos comprometidos con la imparcialidad y la empatía por los millones de inmigrantes que viven en nuestro país. Esperamos que pueda usar este recurso para ayudarlos a construir una vida mejor.

Sinceramente,

A handwritten signature in black ink that reads "Annette LoVoi". The signature is written in a cursive, flowing style.

Annette LoVoi, Directora de acceso financiero y construcción de activos, Appleseed

Descargo de responsabilidad

Cada capítulo está destinado a proporcionar información general sobre un tema en particular. En muchos casos, las leyes pueden diferir de un estado a otro. Por lo tanto, esta información no pretende reemplazar la asistencia legal específica del estado de residencia. Nada en este manual tiene la intención de crear una relación abogado-cliente o fiduciaria.

12: PROPIETARIO DE BIENES INMUEBLES

Ante una deportación, en caso de ser dueño o propietario de un bien inmueble, deberá tomar decisiones sobre qué hacer con esta propiedad y cómo manejar los préstamos que pudieran adeudarse sobre ésta. En esta sección se abordarán algunas de las opciones y decisiones más importantes que deberá de realizar. La transmisión de bienes inmuebles es complicada. Esta sección contiene sugerencias sobre los siguientes asuntos:

**** ¿Es propietario de bienes inmuebles? ** ¿Qué pasa si hay un copropietario? ** ¿Qué pasa si existe un préstamo, una hipoteca o un escritura de propiedad? ** ¿Debe de conservar, vender o donar su bien inmueble? ** ¿Usted tiene un préstamo y una hipoteca (o un fideicomiso) sobre su propiedad? ** ¿Cómo puedes obtener ayuda de un profesional con el manejo de la propiedad? ****

¿Es propietario de bienes inmuebles?

Esté podrá referirse a una casa, un departamento, un local de negocios o cualquier otro terreno o edificio.

¿Qué pasa si hay un copropietario?

Si hay un copropietario, es apropiado incluirlo en cualquier decisión o transmisión de propiedad relacionada con el bien inmueble. Dependiendo del régimen de copropiedad en el que se encuentre el bien inmueble, diversas leyes podrán aplicar en la forma de transferir su parte. Deberá de consultar a un abogado o a un corredor de bienes inmuebles para asegurar que cualquier tipo de transmisión se realice de manera adecuada.

Si el copropietario no está en riesgo de ser deportado, deberá considerar transmitir la totalidad de su parte de dicho inmueble a dicho copropietario, o bien, concederle el derecho de actuar en su nombre a por medio de un otorgamiento de un poder notarial limitado a lo relativo con el inmueble y cualquier crédito relacionado con el mismo.

¿Qué pasa si existe un préstamo, una hipoteca o una escritura de propiedad?

Si hay un préstamo y una hipoteca (o un fideicomiso) en la propiedad, el que otorgó el préstamo deberá de ser consultado, previo a transmitir cualquiera de las partes del bien inmueble o del inmueble en su totalidad. En casi todas las circunstancias, el prestamista debe dar su consentimiento a lo que se ha estado realizando con el bien. Más adelante, vea la sección sobre préstamos e hipotecas.⁴⁹

⁴⁹ Esto supone que una hipoteca tiene una cláusula de venta, es decir, que el pago de la hipoteca se deberá de realizar al momento de la venta, y también prohíbe la asunción del préstamo por un comprador.

¿Debe de conservar, vender o donar su bien inmueble?

Tendrá diferentes opciones a realizar sobre su bien inmueble. Cada opción se debe de revisar de manera cuidadosa, como: (i) los requerimientos establecidos en la ley o cualquier documento hipotecario (si aplica), (ii) si hay impuestos y otras cuestiones financieras que deban considerarse, y (iii) lo que sea mas adecuado para usted y su familia.

Conservar su bien inmueble

Podrá conservar la propiedad de su propiedad o bien inmueble, aún cuando lo hayan deportado. Sin embargo, usted debe hacer acuerdos para que la propiedad sea administrada y todos los préstamos e impuestos sean pagados en su ausencia. Probablemente haya una persona de absoluta confianza que pueda alquilar o vivir en el bien inmueble y cubrir los pagos necesarios.

Si hay un copropietario, una buena opción seria incluirlo en todas las decisiones relativas a la propiedad. Si el copropietario no está en riesgo de deportación, usted puede considerarlo/a para el cuidado de las cosas en su ausencia.

Venta o donación de su bien inmueble

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

En lo relativo a estas opciones, si hay algún préstamo o hipoteca sobre la propiedad, el prestamista debe de ser consultado sobre todas las acciones y transmisiones que se realicen. En casi todas las circunstancias, el prestamista debe de dar su consentimiento en cualquier tipo de transmisión que se realice. Más adelante, vea la sección de préstamos e hipotecas.

La venta o donación del bien inmueble o de su parte de la propiedad, pueden generar impuestos, mismos que deberán de ser pagados por los que venden o donan y los que reciben o son beneficiarios de la donación. Un profesional debe de ser consultado con antelación, para que usted sepa qué modo de transmisión es más beneficioso para usted y para el posible beneficiario de la donación.

Si el tiempo es un problema (y aunque no lo sea), puede ser necesario o conveniente otorgar un poder notarial limitado a una persona de confianza (algún copropietario, abogado, corredor de bienes inmuebles o alguna otra persona de absoluta confianza) autorizándola para la venta del bien inmueble; así como para poder gestionar con los prestamistas y pueda administrar la propiedad. Un abogado o corredor de bienes inmuebles, deberán de ser consultados en la preparación del poder notarial mencionado, para así asegurar que éste cumpla con los requisitos de ley y que el mismo este limitado únicamente para llevar a cabo la transmisión del bien inmueble, la gestión con los prestamistas y/o la administración de la propiedad. (Ver capítulo 10 sobre Poderes Notariales para mayor información.)

¿Usted tiene un préstamo y una hipoteca (o un fideicomiso) sobre su propiedad?

Bajo cualquier circunstancia, usted es el responsable de pagarle al prestamista el monto total del préstamo.

- *Si usted continua como propietario del inmueble o propiedad, debe de continuar realizando los pagos regulares del préstamo.*
- *Si usted vende o transmite la propiedad, necesitará pagarle al prestamista el monto total del préstamo, así como cualquier otro monto pendiente, que derive de los documentos que conforman el préstamo, al cierre de la venta.*

Consecuencias de falta de pago

Si usted no realiza dichos pagos al prestamista, estará incurriendo en un incumplimiento del préstamo y el prestamista puede tomar medidas para poseer y vender la propiedad. A esto se le conoce como un procedimiento de ejecución hipotecaria por parte del prestamista. Puede haber algunas protecciones bajo ciertas leyes estatales. Los abogados u otros profesionales dedicados a ver casos sobre bienes inmuebles en su localidad, deben de conocer las leyes aplicables en su caso concreto. Si cree que existe la probabilidad en la que no pueda pagar el préstamo, debe de pedir ayuda para comprender todos los riesgos que esto conlleva.

Pérdida de una propiedad a través de un préstamo

Si su propiedad vale menos que el pago total del préstamo y usted no está en condiciones de hacer los pagos, podría considerar la posibilidad de otorgarle la propiedad al prestamista. Sin embargo, puede que usted aún le deba al prestamista la cantidad restante de la liquidación, salvo que el prestamista este de acuerdo con otra cosa.

Venta de una propiedad a través de un préstamo

Si el valor de la propiedad tiene un valor mayor al préstamo, usted puede ser capaz de vender la propiedad, y en consecuencia, usted podrá pagarle al prestamista con el producto de la venta y si fuera el caso, conservar los fondos restantes.

Otras consideraciones para el manejo de bienes inmuebles a través de préstamos

- *Los impuestos no pagados sobre el bien inmueble, deberán de ser pagados.*
- *Si hay un copropietario, y hay acciones que afecten al préstamo y a la hipoteca, en determinado momento se requerirá la cooperación y/o el consentimiento del copropietario.*
- *Un poder notarial limitado se puede otorgar a una persona de confianza, para que ésta pueda gestionar la situación con el prestamista, y tome las medidas necesarias para evitar un procedimiento de ejecución.*
- *Si es posible, hable con el prestamista para tratar de establecer la solución más viable. Asimismo, guarde copia de todas las comunicaciones que tenga con el prestamista, así como la información de contacto del mismo.*

¿Cómo puedes obtener ayuda de un profesional con el manejo de la propiedad?

Las transmisiones de los bienes inmuebles con complicadas. Puede ser realizada por una persona de confianza, a quien se le otorga un poder notarial limitado. Usted necesitará la asistencia de un abogado y/o corredor de bienes raíces. No intente vender el bien inmueble por su cuenta, a menos que usted sea un profesional. Las referencias personales son siempre una buena fuente para encontrar a un profesional. Si usted o su familia y amigos no saben de nadie, a continuación se presentan a algunos ejemplos de enlaces y otros medios:

- *Visite la página de internet de la Asociación Nacional de Corredores de Bienes Inmuebles (<https://www.nar.realtor/>), haga clic en directorios, en la esquina superior derecha y, a continuación, haga clic en Buscar un agente de bienes inmuebles.*
- *Una forma fácil de encontrar a un abogado de bienes inmuebles es iniciando sesión en un sitio web, tales como <https://www.lawyers.com/>, que enlista a los abogados especialistas en bienes inmuebles. Además, usted puede llamar a la barra local de abogados, a aseguradoras de títulos, prestamistas hipotecarios, o agentes de fideicomisos para que le den referencias.*
- *Varias organizaciones ofrecen servicios legales gratuitos a individuos y familias que cumplan con ciertos requisitos. En la ciudad de Nueva York, están los Coordinadores de Conservación de la Vivienda (Housing Conservation Coordinators) (<http://www.hcc-nyc.org/>); en Texas <http://www.txtenants.org/links.html>; en California <http://portal.hud.gov:80/hudportal/HUD?src=/states/california/homeownership/legalaid> ofrecen estos servicios. Los inmigrantes pueden contactar a éstas u organizaciones similares y preguntar si pueden recibir servicios legales gratuitos, relacionados con la vivienda, y si dichas organizaciones atienden a los inmigrantes. Únicamente para los ciudadanos de Estados Unidos, hay muchos programas de asistencia disponibles – pero los inmigrantes deben comprobar si pueden calificar para cualquiera de estos programas. (Consulte el capítulo 7 para la discusión de contratos de servicios públicos).*