

Manual para defensores de la vivienda: Trabajo con propietarios de vivienda que enfrentan posible detención o deportación



STRONGER COMMUNITIES. STRONGER AMERICA.

UnidosUS es una organización sin fines de lucro y apartidista que se desempeña como la mayor entidad defensa y derechos civiles hispanos del país. Desde 1968, hemos construido una nación más fuerte mediante la creación de oportunidades para los latinos y la eliminación de barreras para ampliar el progreso económico y social para todos. UnidosUS trabaja con una [red de afiliados](#) compuesta por casi 300 organizaciones comunitarias en los Estados Unidos y Puerto Rico.

Para más información sobre UnidosUS, visite unidosus.org o siganos en [Facebook](#), [Instagram](#), [LinkedIn](#), [Threads](#) y [X](#).

UnidosUS
Raul Yzaguirre Building
1126 16th Street NW, Suite 600
Washington, DC 20036-4845
(202) 785-1670
unidosus.org

Copyright © 2026 por UnidosUS.
Todos los derechos reservados.

Impreso en los Estados Unidos de América.



La misión del **National Housing Law Project** es promover la justicia habitacional para las personas de escasos recursos y las comunidades vulnerables. Logramos este objetivo fortaleciendo y haciendo valer los derechos de los arrendatarios y de los propietarios de viviendas de ingresos bajos, aumentando así las oportunidades de acceso a la vivienda para las comunidades marginadas, y preservando y expandiendo la oferta nacional de viviendas seguras y asequibles.

Para más información sobre el National Housing Law Project, visite nhlp.org o siganos en [LinkedIn](#) y [X](#).

Manual para defensores de la vivienda: Trabajo con propietarios de vivienda que enfrentan una posible detención o deportación

Este manual está diseñado para proporcionar información y orientación práctica a asesores, abogados y otros defensores de la vivienda que trabajan con propietarios en riesgo de detención y/o deportación en relación con su estatus migratorio real o percibido. Aunque este manual resulta de mayor utilidad antes de que ocurra una detención o deportación, la Sección VI incluye información sobre cómo gestionar los casos en los que el propietario ya está ausente.

Las personas que recurren a un asesor de vivienda ante una posible detención y/o deportación suelen experimentar miedo e incertidumbre ante la posible pérdida del hogar por el que tanto han trabajado. Es fundamental que los asesores reconozcan esta realidad y reafirmen la dignidad de los propietarios inmigrantes.

Nota importante: Este manual no proporciona asesoramiento legal individual para ningún propietario específico ni su familia; en su lugar, está destinado a ayudar a los defensores y sus clientes a identificar los problemas que deben abordarse. Siempre que sea posible, los propietarios deben consultar a un abogado para obtener información sobre las leyes estatales y locales aplicables a su propiedad, asesoramiento sobre el mejor curso de acción y asistencia para preparar documentos legales.

Asistencia Legal:

<https://www.lawhelp.org/find-help>

<https://www.lsc.gov/grants/our-grantees>

Abogados particulares:

<https://www.consumeradvocates.org/findanattorney/>

Los colegios de abogados de cada condado suelen ofrecer servicios de referencia. Busque su asociación local.

Recursos legales de autoayuda con documentos de muestra:

<https://lawhelpinteractive.org/>

Asesores de vivienda aprobados por HUD:

<https://answers.hud.gov/housingcounseling/s/>

Dado que las familias en esta situación atraviesan a menudo uno de los momentos más difíciles de sus vidas, los asesores de vivienda también deben ofrecer conectar a las familias con servicios de apoyo emocional comunitario, además de proporcionar referencias legales.

Table of Contents

1. Opciones habitacionales	1
2. Información y documentos relevantes	3
3. Problemas hipotecarios	5
4. Cargos sobre la propiedad	6
5. Poder notarial	7
6. Orientación si el propietario no está disponible	8
7. Lista de verificación para crear un plan de acción	9
8. Apéndice: Supuestos prácticos	10

1. Opciones habitacionales

Al comenzar la conversación con su cliente, es fundamental que comprenda las distintas opciones que debe considerar.

Si su cliente desea conservar la propiedad, hay algunas posibles disposiciones a considerar:

- Mantener la titularidad actual y preparar un poder notarial (POA, por sus siglas en inglés) que faculte a una persona de confianza para actuar en nombre del propietario con respecto a la vivienda.

Ventajas: El propietario puede revocar el POA si es necesario; permite que la familia continúe viviendo en el hogar; preserva el capital existente y futuro; e implica menos trámites y complicaciones logísticas que otras opciones de retención de la vivienda.

Desventajas: El apoderado podría actuar en contra de los intereses del propietario; los miembros del hogar que permanezcan deberán continuar pagando la hipoteca, impuestos, seguro y otros gastos relacionados con la vivienda para evitar una ejecución hipotecaria; y el administrador hipotecario podría requerir autorización adicional del propietario, especialmente si la hipoteca entra en mora.

- Mantener la titularidad actual y alquilar la propiedad para asegurar que esté ocupada y cubrir los gastos de hipoteca y otros costos relacionados con la vivienda. Se debe designar a un apoderado y, si fuera necesario, contratar un administrador de propiedades de buena reputación.

Ventajas: El propietario puede revocar el POA si fuera necesario; preserva el capital actual y futuro, incluso si la familia no puede mantener al día la hipoteca y otros gastos relacionados con la vivienda; y reduce el riesgo de que la vivienda permanezca vacía.

Desventajas: El apoderado o el administrador de la propiedad puede actuar en contra de los intereses del propietario; el administrador de la hipoteca puede requerir autorización adicional del propietario, especialmente si la hipoteca se atrasa; pueden surgir disputas entre arrendador e inquilino que serán difíciles de resolver si el propietario no está disponible; y la familia puede no poder regresar al hogar fácilmente debido a inquilinos que se niegan a salir o derechos de los inquilinos.

Pasos clave para encontrar un administrador de propiedades de confianza

Verifique licencias y credenciales:

Asegúrese de que el administrador posea una licencia válida y vigente (para actividades de arrendamiento).

Revise reseñas:

Busque empresas con un alto volumen de comentarios positivos, pero preste atención a reseñas potencialmente falsas o incentivadas.

Entreviste a los candidatos:

Realice preguntas específicas sobre las comisiones de gestión, los índices de vacancia y el mantenimiento.

Esté atento a las señales de alerta (red flags):

Como la falta de disposición para proporcionar referencias de clientes actuales, una comunicación deficiente o comisiones inusualmente bajas que podrían indicar costos ocultos o un mal servicio.

- Transferir el interés de titularidad de la propiedad a un cónyuge o familiar cercano.

Ventajas: Depending on the relationship, the new owner may qualify as a “successor-in-interest” for purposes of dealing with the mortgage servicer; and a person who is on title to the property may have an easier time handling matters related to the home — such as accessing assistance from disaster relief programs — than someone who is appointed as the POA.

Desventajas: Transferir la propiedad a un adulto joven u otra persona con poca o ninguna experiencia en titularidad de vivienda puede ser muy arriesgado, por lo que es importante educar a cualquier posible cesionario, por ejemplo haciéndolo trabajar con un asesor habitacional; una vez transferida la propiedad, no hay garantía de que el propietario original pueda recuperarla; el nuevo propietario podría actuar en contra de los intereses del propietario original; ciertas transferencias de titularidad pueden activar una cláusula que faculte al prestamista a exigir el pago inmediato del saldo total de la hipoteca; ciertas transferencias de titularidad pueden provocar aumentos en los impuestos sobre la propiedad o sobre la renta, por lo que es fundamental evaluar esos posibles impactos antes de realizar cualquier transferencia; dependiendo del tipo de préstamo y la relación del propietario con el nuevo titular, es posible que el prestamista no permita que el nuevo propietario, si no figura como prestatario, asuma la hipoteca; y requiere una cantidad considerable de trámites y el registro de documentos ante el condado.

Las transferencias de titularidad que no activan la cláusula de vencimiento anticipado de la hipoteca incluyen aquellas realizadas a:

- un hijo o cónyuge;
- un copropietario con derecho de supervivencia;
- un cónyuge como parte de un acuerdo de divorcio o separación; y
- un fideicomiso revocable (en vida) siempre y cuando el prestatario se mantenga como beneficiario.

Sí su cliente no planea conservar la vivienda, las opciones son:

- Vender en el mercado abierto si existe valor acumulado (equity).

Ventajas: Proporciona efectivo a partir de las ganancias de la venta para cubrir otros gastos necesarios; evita las complicaciones continuas de administrar una propiedad residencial a distancia o mediante un poder notarial; y libera a la familia de la carga financiera de pagar la hipoteca y otros gastos de propiedad.

Desventajas: Algunos agentes inmobiliarios depredadores podrían aprovecharse de la situación del propietario y presionar para una venta rápida a un precio inferior al del mercado; por lo tanto, es fundamental examinar cuidadosamente a los agentes inmobiliarios antes de firmar un contrato de exclusividad.

- Intentar acordar una venta corta (short sale) o una dación en pago (deed-in-lieu) con el administrador hipotecario si su vivienda tiene un valor inferior al saldo de la hipoteca.

Ventajas: Libera al propietario y a la familia de la carga financiera continua de una propiedad sin capital; y evita la ejecución hipotecaria.

Desventajas: Dependiendo de la ley estatal y el tipo de préstamo, el propietario podría terminar debiendo dinero sobre la vivienda; y las ventas cortas y las escrituras en lugar de ejecución hipotecaria pueden tener un impacto negativo en el crédito del prestatario y en la capacidad de obtener préstamos hipotecarios en el futuro.

- Dejar de pagar la hipoteca y permitir que el prestamista ejecute la hipoteca. Asegúrese de asesorar a los clientes sobre el proceso y los plazos de ejecución hipotecaria de su estado. Si hay capital acumulado, el propietario debe designar a alguien para reclamar cualquier excedente posterior a la ejecución hipotecaria. Si la vivienda está bajo el agua, proporcione información sobre si deberán al prestamista una deficiencia posterior a la ejecución hipotecaria.

2. Relevant Information and Documents

Como se discutió en la Sección I, existen varias opciones disponibles para un propietario que cree que prevea que no estará disponible para gestionar asuntos relacionados con la vivienda debido a una detención o deportación por motivos de inmigración. La opción adecuada para cada familia dependerá de varios factores, por lo que es importante comenzar recopilando información y documentos clave del propietario.

Información clave y dónde encontrarla

Información necesaria

Dónde encontrarla

Objetivos para la vivienda

Discuta los objetivos con el cliente.

¿Quién es el propietario de la vivienda? ¿Hay copropietarios?

La escritura de transferencia indica quién figura en el título de propiedad y cómo se comparte la titularidad si hay más de un propietario.

¿Quién está nombrado como prestatario en los préstamos hipotecarios

Consulte los estados de cuenta hipotecarios recientes, la escritura de fideicomiso o el contrato de préstamo original (el pagaré o *note*).

Estado de pago de los préstamos hipotecarios

Consulte los estados de cuenta hipotecarios recientes, las cartas de morosidad, los documentos judiciales o documentos registrados relacionados con la ejecución hipotecaria.

Tipo de préstamo

La Oficina de Protección Financiera del Consumidor (CFPB) contiene [información](#) sobre cómo determinar qué tipo de préstamo tiene un prestatario.

Valor justo de mercado de la vivienda

Obtenga la opinión de un agente inmobiliario o pague por una tasación profesional para determinar el valor justo de mercado de la vivienda. También puede consultar sitios web de bienes raíces como Zillow o Redfin. No obstante, tenga en cuenta que la precisión de las estimaciones que estos realicen puede no tener en cuenta características únicas de la propiedad o renovaciones. Todas las valoraciones deben tener en cuenta el estado de la vivienda.

Panorama financiero del hogar

Analice con el cliente el panorama financiero completo del hogar. Asegúrese de preguntar si algún miembro del hogar que no figura como prestatario contribuye a los pagos hipotecarios u otros gastos de vivienda. Asimismo, indague sobre la capacidad de la familia para mantenerse al día con los pagos hipotecarios y otros gastos si el propietario no está disponible y no puede realizar sus aportaciones.

Los defensores de la vivienda no deben evaluar de forma independiente el riesgo migratorio, sino que deben analizar con el cliente cómo una posible detención o deportación podría afectar la planificación de la propiedad de su vivienda.

En términos generales, los inmigrantes indocumentados y aquellos con estatus migratorio temporal o precario (como DACA o el Estatus de Protección Temporal) enfrentan un mayor riesgo de detención y deportación que aquellos con formas de estatus legal más permanentes (como los titulares de la tarjeta de residencia). Las personas con órdenes pendientes de deportación o expulsión enfrentan el mayor riesgo.

Los no ciudadanos con antecedentes penales también pueden enfrentar un riesgo elevado y se les debe alentar a consultar a un abogado de inmigración calificado.

Considere desarrollar relaciones de referencia con abogados de inmigración locales de confianza y proveedores de servicios legales de inmigración sin fines de lucro. A través del directorio nacional de Servicios Legales de Inmigración se pueden ubicar servicios legales de inmigración de bajo costo o sin fines de lucro. Por su parte, los abogados privados de inmigración pueden encontrarse a través de la búsqueda "Find an Immigration Lawyer" (Buscar un abogado de inmigración) de AILA.

Información necesaria

Nivel de riesgo de detención/
deportación

¿Hay alguien que pueda
asumir (hacerse cargo del)
préstamo hipotecario si el
prestamista lo permite?

Dónde encontrarla

Converse con el cliente sobre el nivel de riesgo que enfrenta. Si bien este es un tema muy sensible, esta información puede ser útil para determinar el mejor curso de acción. También será útil que el cliente considere el estatus migratorio de los miembros del hogar o de la familia que podrían estar en condiciones de ayudar a gestionar la propiedad en ausencia del propietario.

Si se considera una asunción de préstamo, será importante determinar si está permitida y si la persona que podría asumir el préstamo puede calificar basándose en su puntaje crediticio, ingresos y estatus migratorio, dadas las mayores restricciones.

Documentos clave y dónde obtenerlos**Documento****Dónde obtenerlo si el cliente no lo tiene****¿Puede accederse a esta documentación en ausencia del propietario?**

Escritura de transferencia (la más reciente)

Solicítela en la Oficina del Registrador del Condado — en línea si está disponible, de lo contrario en persona en la oficina del Registrador.

Sí

Hipoteca o escritura de fideicomiso para cada préstamo hipotecario

Solicítela en la Oficina del Registrador del Condado — en línea si está disponible, de lo contrario en persona en la oficina del Registrador.

Sí

Pagaré (contrato de préstamo)

Solicite el contrato de préstamo al administrador hipotecario.

Sí, si el prestatario nombrado posee un POA o ha firmado una autorización de terceros con el administrador del

Estado de cuenta hipotecario reciente

Solicite el estado de cuenta al administrador hipotecario.

Sí, si el prestatario nombrado posee un POA o ha firmado una autorización de terceros con el administrador del

Factura de impuestos sobre la propiedad

Obtégala del Tesorero/Recaudador de Impuestos — en línea si está disponible, de lo contrario en persona en la oficina del Recaudador de Impuestos.

Sí

Documento

Dónde obtenerlo si el cliente no lo tiene

¿Puede accederse a esta documentación en ausencia del propietario?

Facturas de seguro de vivienda (para todas las pólizas relacionadas con la vivienda)

Comuníquese con la compañía de seguros para obtener copias de la póliza y las facturas recientes. Si las primas de seguro están en una cuenta de depósito en garantía, el estado anual de esa cuenta puede incluir información sobre las primas.

Maybe — insurer might require third-party authorization from the homeowner.

Nota: Si el propietario deja de realizar los pagos debido a la deportación y la cuenta presenta un déficit, el monto del pago mensual puede aumentar cuando posteriormente se busque la reinstalación. Los asesores de vivienda deben señalar este riesgo de manera proactiva.

POA (si ya existe uno)

Si el propietario obtuvo ayuda legal u otro tipo de ayuda para preparar el formulario del POA, consulte con el bufete de abogados o la organización correspondiente. Si no es así, podría resultar difícil localizar este documento a menos que el propietario pueda indicarle su ubicación.

Quizás, por la persona designada como agente autorizado.

3. Mortgage Issues

Si existe la posibilidad de que el propietario no esté disponible, es fundamental que tome previsiones para que alguien actúe en su nombre respecto a cualquier hipoteca sobre la vivienda. Gestionar un Poder Notarial (POA) debería ser suficiente para permitir que dicha persona se comuniquen con el administrador del préstamo y el prestamista; sin embargo, lo más recomendable es aconsejar a los propietarios que también obtengan y completen una autorización de terceros proporcionada por el administrador del préstamo.

Garantizar que otra persona pueda comunicarse con el administrador permitirá realizar pagos, notificar cambios en los cargos sujetos a cuentas de depósito en garantía (escrow), [presentar solicitudes de información y notificaciones de error](#) si surgen problemas con el préstamo, así como obtener cotizaciones de rehabilitación y estados

Asegúrese de advertir a los clientes sobre posibles [estafas dirigidas a propietarios](#), especialmente a aquellos que atraviesan dificultades financieras, son de edad avanzada o no dominan el inglés.

de cuenta de liquidación si fuera necesario. Un Poder Notarial y una autorización de terceros también deberían permitir participar en programas de mitigación de pérdidas con el administrador si el préstamo ha incurrido en mora o si la ausencia del propietario imposibilita continuar realizando los pagos.

Para préstamos FHA, VA, GSE, USDA y algunos préstamos de titularidad privada, puede estar disponible una indulgencia temporal por dificultades económicas, incluso cuando el prestatario nombrado está ausente, siempre que exista un representante autorizado disponible para realizar la solicitud y documentar la situación de dificultad. Esta es una opción subutilizada que puede brindar a las familias un tiempo crucial. \

Si bien la detención migratoria o deportación del prestatario nombrado no otorga automáticamente derechos de sucesor en interés, los asesores de vivienda deben buscar maneras de avanzar con el proceso de mitigación de pérdidas a pesar de su ausencia. Para ello, el asesor debe presentar formalmente los hechos que explican la imposibilidad del prestatario para firmar documentos —como las modificaciones de préstamo— y, siempre que sea posible, colaborar con el abogado de inmigración del cliente para exponer estas circunstancias por escrito ante el departamento de mitigación de pérdidas del administrador del préstamo, con el fin de determinar si el proceso puede continuar sin la participación directa del prestatario.



4. Cargos sobre la Propiedad

Seguro de propietarios de vivienda

La mayoría de los prestamistas hipotecarios exigen que los prestatarios cuenten con un seguro de propietario. Un paso fundamental, pero a menudo pasado por alto, cuando un propietario desocupa o transfiere la propiedad de un inmueble, es notificar a la compañía de seguros. No hacerlo puede derivar en complicaciones inesperadas e incluso problemas de cobertura.

El seguro de un propietario no se transfiere automáticamente al nuevo titular de manera automática — ya sea a un familiar o a un comprador externo. Una vez que la propiedad se transfiere legalmente, el nuevo dueño debe obtener una [póliza de propietarios](#) a su propio nombre. La póliza del propietario anterior será entonces cancelada y cualquier prima no utilizada restante puede ser reembolsada.

La póliza de seguro del hogar debe actualizarse para reflejar la nueva estructura de titularidad. Si el propietario omite notificar a la compañía de seguros, es posible que la aseguradora no reconozca al nuevo propietario como la entidad correctamente asegurada en caso de presentar una reclamación. Esto podría causar demoras o incluso resultar en la denegación de la reclamación, dejando al propietario en una situación de vulnerabilidad financiera.

El tipo de cobertura de seguro necesaria cambiará en función de quién resida en la vivienda y de si esta se encuentra ocupada, a la venta o alquilada.

Las pólizas estándar de seguro de propietario no cubren daños por inundación. Si la propiedad del cliente tiene o requiere un seguro contra inundaciones, se deberá gestionar también una póliza por separado. En zonas de alto riesgo de inundación, las pólizas de este tipo pueden no transferirse automáticamente con la propiedad, por lo que será necesario notificar por separado a la aseguradora de riesgos de inundación cuando se produzca el cambio de titularidad.

Impuestos sobre la propiedad

Cuando la propiedad se transfiere de una persona a otra, el nuevo propietario probablemente deberá registrar un formulario de cambio de titularidad con el condado o municipio para que dicho cambio conste en el registro público. Dependiendo del tipo de transferencia, la propiedad podría ser objeto de una nueva tasación y el monto de los impuestos sobre la propiedad podría ajustarse. Si un cliente está considerando transferir el título, usted debe ayudarlo a determinar si la transferencia está o no exenta de una nueva tasación. De no estarlo, la factura de impuestos sobre la propiedad puede aumentar. Si los impuestos sobre la propiedad están sujetos a una cuenta de depósito en garantía, cualquier aumento previsto debe informarse al administrador hipotecario con prontitud.

Cuentas de depósito en garantía (Escrow)

Si el propietario paga los cargos de la propiedad junto con la cuota hipotecaria a través de una cuenta de depósito en garantía y deja de realizar los pagos debido a una deportación, es probable que dicha cuenta presente un déficit. Como resultado, el monto total del pago mensual adeudado podría aumentar. Estos cambios pueden complicar los esfuerzos posteriores para rehabilitar el préstamo. Los asesores de vivienda deben señalar este riesgo de manera proactiva.

5. Poder Notarial (POA)

Un Poder Notarial (POA, por sus siglas en inglés) es un documento mediante el cual una persona (el poderdante o principal) otorga a una o más personas la facultad de actuar en su nombre. Estos documentos son aceptados en todos los estados, aunque las normas y requisitos para su elaboración pueden variar de uno a otro. Por lo general, los estados proporcionan formularios estandarizados de POA. Este instrumento se utiliza frecuentemente para prever situaciones en las que una persona podría no estar en condiciones de actuar por cuenta propia debido a su ausencia, enfermedad u otra incapacidad.

La persona nombrada en un Poder Notarial (POA) para actuar en nombre del poderdante es denominada comúnmente “agente” o “apoderado”. Con un POA válido, el apoderado puede llevar a cabo cualquier acción permitida en el documento. A menudo, el apoderado debe presentar el documento original para hacer efectivo dicho poder. Por ejemplo, un agente que firma documentos para comprar o vender bienes inmuebles en nombre de otra persona debe presentar el POA a la compañía de títulos. Un POA puede ser revocado, pero la mayoría de los estados exigen que se notifique por escrito la revocación a la persona designada como apoderado.

Además de designar un Poder Notarial, los propietarios podrían considerar la constitución de un fideicomiso revocable para permitir que una persona de confianza actúe como fideicomisario y administre la propiedad durante la ausencia del titular. Los abogados especializados en sucesiones y fideicomisos pueden brindar asistencia en la creación del fideicomiso y en la transferencia de la propiedad al mismo. No recomendamos que los propietarios constituyan un fideicomiso en vida sin la debida asesoría y orientación legal.



Para obtener información más general sobre los POA para personas en riesgo de detención o deportación, consulte el [Capítulo 9](#) del Manual de Deportación de la Red Appleseed (Appleseed Network Deportation Manual), el cual incluye una [tabla comparativa estado por estado](#) con enlaces a los formularios estatutarios de POA de cada jurisdicción. La Asociación de Abogados de los Estados Unidos (American Bar Association) también ofrece [información general sobre los POA](#).

TEl costo de preparar un POA varía considerablemente según la ubicación del cliente, pero es probable que oscile entre los \$250 y los \$900. Algunas organizaciones de asistencia legal o los colegios de abogados locales pueden ofrecer servicios gratuitos o de bajo costo relacionados con los POA y la

planificación sucesoria. Recomendamos que los asesores de vivienda y otros defensores de los propietarios identifiquen dichos recursos en su propia área de servicio para que puedan estar preparados para realizar las referencias necesarias cuando se requiera.

¿Qué puede hacer un apoderado bajo un POA?

Un POA define el alcance de la autoridad del apoderado. El poder otorgado puede estar limitado a un activo o actividad particular, como transacciones relacionadas con la vivienda familiar, o pueden tener una aplicación más general. Algunas responsabilidades comunes incluidas en un POA financiero incluyen comprar, vender, alquilar y administrar propiedades; firmar contratos de arrendamiento e hipotecas; ejecutar escrituras; y administrar otros asuntos financieros del otorgante. Tenga en cuenta que ciertas responsabilidades, como administrar la vivienda familiar, pueden requerir autoridad adicional, incluido el acceso a la cuenta bancaria que el otorgante usa para pagar la hipoteca, impuestos sobre la propiedad, seguro y reparaciones.

El poder otorgado también puede estar limitado en el tiempo. Puede ser “duradero” (durable), lo que significa que permanece vigente hasta que el poderdante lo cancele o fallezca, o puede ser temporal. Por ejemplo, si una persona compra o vende activos y no desea apersonarse para cerrar la transacción, puede designar a un poderdante para que maneje esa transacción particular usando un POA.

¿Cuándo entra en vigor un POA?

Al preparar un Poder Notarial (POA), el poderdante tiene la opción de decidir si el apoderado podrá actuar en su nombre de manera inmediata o no. Si el poderdante opta por un POA “condicionado” o springing, el apoderado no podrá actuar hasta que ocurra un evento especificado. Por lo general, un POA springing se activa cuando el poderdante queda incapacitado, lo cual suele confirmarse por escrito mediante un profesional médico.

Algunos propietarios pueden querer especificar que el POA solo entre en vigor si no están disponibles debido a una detención o deportación. El uso de un POA springing de este modo puede aliviar la preocupación de que un apoderado actúe prematuramente o intente hacer un uso indebido del documento.

Sin embargo, un POA springing puede ser difícil de aplicar en la práctica. Se trata de un poder condicional que solo entra en vigor ante un hecho determinado. Aunque este tipo de arreglo puede parecer una salvaguarda eficaz, en la realidad puede generar complicaciones importantes. En casos de detención o deportación, y considerando los frecuentes ejemplos de personas cuyo paradero se desconoce sin que se brinde información alguna a sus familias o abogados, un apoderado que intente actuar bajo un POA springing podría no obtener pruebas fehacientes de la situación del propietario. Como resultado, es posible que las instituciones financieras o las compañías de títulos se nieguen a permitir que el apoderado actúe en nombre del poderdante, lo que invalidaría el propósito mismo de haber establecido el POA.

6. ¿Qué sucede si el propietario ya fue detenido o deportado y no puede ser contactado?

Si una familia busca asistencia después de que el propietario que figura en el título de una vivienda ha sido detenido o deportado, será muy difícil realizar transacciones relacionadas con el inmueble. Cuando un propietario fallece o se divorcia, existen reglas y procedimientos legales estándar que garantizan la identificación de un nuevo dueño y la asignación de los derechos oficiales necesarios para administrar y controlar la propiedad. Sin embargo, cuando el propietario sigue con vida y su nombre figura en el título de la propiedad, la única forma en que la familia puede obtener la facultad necesaria para comunicarse con el administrador del préstamo, cambiar la cobertura del seguro o vender el inmueble es mediante una orden judicial que les otorgue dicha autoridad. Para lograrlo, la familia necesitará la asistencia de un abogado con experiencia en derecho de familia, sucesiones o bienes raíces, quien pueda ayudarles a preparar una solicitud respaldada por pruebas fehacientes.

Como se mencionó anteriormente, debido a que las familias en esta situación atraviesan uno de los momentos más difíciles de sus vidas, los asesores de vivienda también deben ofrecer conectar a las familias con apoyo emocional comunitario, además de las referencias legales pertinentes.



7. Lista de verificación para crear un plan de acción

- ☐ ¿Cuáles son los objetivos para la vivienda en caso de que un propietario sea detenido o deportado (conservarla, transferir la titularidad, venderla u otros)?
- ☐ ¿Quién es el propietario de la vivienda?
 - ☐ ¿Si hay copropietarios, ¿bajo qué forma de copropiedad?
- ☐ ¿Cuál es el valor justo de mercado estimado de la vivienda?
- ☐ ¿Existe una hipoteca sobre la vivienda?
 - ☐ En caso afirmativo, ¿cuántos préstamos gravan la vivienda?
- ☐ ¿Quién figura como prestatario en el/los préstamos?
- ☐ ¿Cuál es el saldo pendiente total de cada préstamo?
- ☐ ¿Cuál es el estado de pago de los préstamos hipotecarios?
 - ☐ Al corriente
 - ☐ En mora — incluya el monto de los atrasos:
- ☐ ¿Quién es el administrador del préstamo?
- ☐ ¿Qué tipo de préstamo es (GSE/FHA/VA/USDA/Privado)?
- ☐ ¿Cuáles son los costos de capital, intereses, impuestos, seguro y cuotas de asociación (PITIA)?
 - ☐ Capital e intereses:
 - ☐ Impuestos sobre la propiedad:
 - ☐ Primas de seguro de propietarios:
 - ☐ Cargos mensuales adicionales sobre la propiedad (ej., cuotas de condominio o asociación de propietarios):
- ☐ ¿Quién reside en la vivienda?
- ☐ ¿La vivienda es actualmente asequible para el grupo familiar?
- ☐ ¿Sería la vivienda asequible para el grupo familiar restante si el propietario es detenido o deportado?
- ☐ En caso afirmativo, ¿existe un familiar u otra persona en quien el propietario confía para administrar la propiedad en caso de detención o deportación?
- ☐ ¿Tiene el propietario preparado un POA y/o fideicomiso revocable que designe a una persona de confianza para administrar la propiedad en caso de detención o deportación?
- ☐ Referencias necesarias (marque todas las que correspondan):
 - ☐ Legal — POA/planificación patrimonial
 - ☐ Legal — Transferencia de la propiedad
 - ☐ Legal — Asuntos de inmigración
 - ☐ Legal — Otro
 - ☐ Agente de bienes raíces — asesoramiento/venta
 - ☐ Administrador de propiedades
 - ☐ Otro::
- ☐ Próximos pasos:

8. Apéndice: Supuestos prácticos

Supuesto práctico #1

Sebastián Borrower se ha puesto en contacto con usted para solicitar asesoría ante el riesgo de una posible deportación, con el objetivo de conservar la vivienda que adquirió en EE. UU. hace diez años. Sebastián es el propietario único de la vivienda, la cual comparte con su hijo, Junior, de 19 años y ciudadano estadounidense.

El deseo expreso de Sebastián es que su hijo pueda permanecer en el hogar en caso de que él sea deportado.

Sebastián cuenta con un empleo por horas y prevé perderlo si se ausenta más de una semana; además, dispone de escasos ahorros. Junior cursa estudios en un centro universitario comunitario y percibe aproximadamente \$1,000 mensuales por un empleo a tiempo parcial. La tía materna de Junior (“Auntie”), quien reside en la misma comunidad y posee una tarjeta de residencia permanente, ha manifestado su disposición para ayudar a Junior en caso de que Sebastián sea deportado.

La propiedad está valorada en \$225,000, con un saldo hipotecario pendiente de \$155,000. El cargo mensual por capital e intereses asciende a **\$950**, a lo que se suman **\$280** mensuales por concepto de impuestos sobre la propiedad y seguro de hogar (cargos de escrow), lo que totaliza la obligación mensual. Tras verificar si existen otros gravámenes sobre la vivienda, usted confirma que la hipoteca es el único.

Como paso inicial, es necesario evaluar la situación económica familiar junto a Sebastián y Junior para determinar la viabilidad de cubrir los gastos de la vivienda ante una posible deportación.

- Pagos de la hipoteca
- Impuestos sobre la propiedad
- Seguro
- Costos de mantenimiento

Dado que Junior no puede cubrir los gastos de la vivienda solo con sus ingresos, ¿podría complementar sus ingresos aumentando sus horas de trabajo, alquilando parte de la casa y/o recibiendo ayuda de Auntie?

Consideraciones sobre la opción de arrendamiento:

- ¿Quién actuaría como administrador de la propiedad?
 - ¿Junior?
 - ¿Auntie?
- ¿Estarían ellos en capacidad de manejar los asuntos y disputas con los inquilinos?

Consideraciones sobre la ayuda Auntie:

- ¿Cuánto tiempo podría Auntie contribuir a los gastos de la vivienda?
- ¿Auntie necesitará que se le reembolse el dinero?

Si Junior puede cubrir los gastos, considere las **Opciones A y B** a continuación. En caso contrario, existe un alto riesgo de ejecución hipotecaria, por lo que Sebastián deberá considerar vender la casa (**Opción C** a continuación).

Opción A:

Sebastián podría permanecer como propietario de la vivienda y preparar un POA, y tendría que decidir a quién designar como su apoderado. Podría designar a Auntie o a Junior. Para ayudar a Sebastián a tomar la decisión correcta, sería importante explorar con él si Junior tiene la capacidad para actuar como su apoderado dada su corta edad, o si considera que Auntie sería una mejor opción para actuar en su interés. Sebastián también tendría que decidir el alcance de facultades que desea otorgar en su POA y si utilizase un POA “condicionado” o si lo hiciese efectivo de forma inmediata.

Si Sebastián decide que un POA es la mejor alternativa, usted podría referirlo a una organización de servicios legales para obtener asistencia y/o indicarle que consulte LawHelp Interactive.

Opción B:

Sebastián también podría transferir la titularidad de la propiedad a Junior. Es poco probable que pudiera transferir la propiedad a Auntie sin que el prestamista haga cumplir la cláusula de “vencimiento por venta” de la hipoteca, ya que ella no es cónyuge, hijo ni copropietario. Si Sebastián transfiere la propiedad a Junior, este podría ser considerado como un “sucesor en interés” y tratar directamente con el administrador del préstamo. Como sucesor, Junior también podría solicitar una modificación del préstamo basada en la reducción de los ingresos del grupo familiar, pero eso dependería del tipo de préstamo y de si se le permitiese a Junior asumir la deuda como parte de dicha modificación. Sebastián y Junior también deben considerar si hubiera algún cambio en los impuestos sobre la propiedad o sobre la renta a pagar debido a la transferencia, y si afecta el hecho que Junior podría no calificar en el futuro para programas de compradores de vivienda por primera vez.

Si Sebastián decide transferir la propiedad a Junior, necesitará preparar una Escritura de Renuncia de Derechos y otros documentos requeridos en su jurisdicción y registrar la transferencia en el registro público.

Opción C:

Si Junior no podrá cubrir los gastos del hogar sin Sebastián, este último debería considerar la venta de la propiedad. Sebastián posee capital en la vivienda, por lo que vender probablemente sería mejor para la estabilidad financiera a largo plazo de Junior que permitir que la propiedad caiga en ejecución hipotecaria. Si Sebastián vende, posiblemente podría retener más de \$50,000 en capital. Si la vivienda entra en ejecución hipotecaria, gran parte de ese capital se verá consumido por los costos de dicho procedimiento.

Si Sebastián considera que Junior no está preparado para actuar como su apoderado (POA) o para convertirse en propietario, y no se siente cómodo con que Auntie gestione sus asuntos, tal vez le convenga considerar la venta de la casa, incluso si esta pudiera ser asequible para Junior. Sebastián deberá considerar los planes de Junior, así como las opciones de vivienda alternativa para él.

Si Sebastián decide vender, necesitaría preparar la vivienda para el mercado y contratar a un agente inmobiliario de buena reputación. También tendría sentido preparar un poder notarial (POA) en caso de que Sebastián sea deportado antes de que la venta pueda completarse.

Supuesto práctico #2

Priya ha sido detenida recientemente por el Servicio de Inmigración y Control de Aduanas (ICE, por sus siglas en inglés). Su hermana, Uma —ciudadana estadounidense—, busca asesoramiento sobre la situación de la vivienda de Priya. Aunque la propiedad fue adquirida originalmente por Priya y su exesposo, ella se convirtió en la única propietaria tras su divorcio hace cuatro años. Desde entonces, Priya ha asumido la totalidad de los pagos hipotecarios; no obstante, su exesposo continúa figurando como prestatario en el préstamo, dado que la entidad financiera no accedió a liberarlo de la obligación y Priya no contaba con los medios para refinanciar. Puesto que mantienen una relación cordial, él no ha exigido su exclusión del contrato. Actualmente, Priya reside en la vivienda junto a su madre anciana, a quien cuida, mientras que Uma vive en un apartamento de alquiler en las proximidades

Uma estima que Priya dispone de algunos ahorros, aunque carece de acceso a sus cuentas bancarias. La madre, quien carece de ingresos propios, es apoyada económicamente por sus hijas y un hijo residente en el extranjero.

La propiedad está valorada en aproximadamente \$310,000, con un saldo hipotecario de \$265,000. El pago mensual, que incluye impuestos sobre la propiedad y seguro de vivienda, asciende a \$1,800.

Desde su detención por parte de ICE, no ha sido posible establecer comunicación con Priya. Su abogado, quien estima que se encuentra en un centro de detención en Texas, está trabajando activamente para contactarla.

El primer paso crítico es determinar la viabilidad de dicha comunicación. Si fuera posible y Priya estuviera dispuesta, Uma debería gestionar un Poder Notarial (POA) que le permita administrar los asuntos financieros de su hermana. Aunque lo ideal sería coordinar esta logística con el abogado de inmigración de Priya, esto podría presentar desafíos. Siempre que sea posible, Uma debe actuar conforme a los deseos de Priya; de no ser así, deberá ejercer su mejor criterio para gestionar el patrimonio y las finanzas de su hermana.

Entre las alternativas, Uma podría considerar la venta de la vivienda, condicionada a la disponibilidad de una solución habitacional para su madre. Dado que el capital neto (equity) disponible es limitado, esta es una decisión que requiere un análisis cuidadoso. Otra opción consiste en que Uma se traslade a la vivienda junto a su madre, cubriendo los gastos operativos mediante los ahorros de Priya y sus propios fondos.

Ante cualquier dificultad en la comunicación con el administrador de la hipoteca, Uma podría solicitar la colaboración del exesposo de Priya —quien aún figura como prestatario—, ya sea para que autorice a terceros o para que gestione directamente los trámites necesarios.

Es fundamental señalar que, si no es posible contactar a Priya ni obtener su firma en documentos legales, Uma carecerá de la autoridad legal para vender la propiedad. Para acceder a las cuentas bancarias o proceder con una venta, Uma probablemente requeriría contratar asistencia legal para solicitar a un tribunal una orden que la autorice a administrar los asuntos de Priya durante su ausencia. Este proceso puede resultar prolongado, costoso y sin garantías de éxito.

Finalmente, si la hipoteca se mantiene al día, Uma podría optar por mudarse a la vivienda con su madre y asumir los pagos en nombre de Priya, siempre que cuenten con la capacidad financiera necesaria, buscando nuevamente la cooperación del exesposo ante el administrador de la hipoteca si fuera indispensable.

