

Preguntas frecuentemente hechas sobre el Tribunal de Equidad de Carolina del Sur

ADVERTENCIA: Se le recomienda buscar asesoría de un abogado en cualquier asunto legal. Si usted sigue sin un abogado, puede afectar negativamente sus derechos legales. Si tiene una pregunta sobre sus derechos legales o sobre la ley que afecte su caso, por favor hable con un abogado.

EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:

La información contenida en estas preguntas frecuentes no es asesoramiento legal, no puede ser citado como autoridad legal y no puede sustituir el consejo de un abogado con licencia en Carolina del Sur. La información contenida en estas preguntas frecuentes es exacta a partir de la fecha de la publicación. Si usted decide presentar una queja ante un tribunal de Carolina del Sur sin un abogado, usted es responsable de investigar la ley por su cuenta. Por favor, tenga en cuenta que el juez decide qué ley se aplica en cada caso.

¿Qué es un Juez de Equidad?

Un Juez de Equidad es un juez que tiene el poder de decidir ciertos casos sin un jurado. Un Juez de Equidad normalmente maneja los casos de bienes raíces, tales como las ejecuciones hipotecarias, partición y contratos. Sin embargo, un Juez de Equidad puede escuchar cualquier asunto que le sea derivado por el Tribunal del Circuito. [S.C. Code Ann. § 14-11-10 et seq. and Rule 53 of the South Carolina Rules of Civil Procedure](#), ([Código S.C. § 14-11-10 et. Seq. y Regla 53 del Procedimiento Civil de Carolina del Sur](#)).

Para determinar si su condado tiene un Juez de Equidad, por favor consulte el sitio de red de [South Carolina Judicial Department](#), ([Departamento Judicial de Carolina del Sur](#)).

¿Qué es un Árbitro Especial?

En los condados donde no hay un Juez de Equidad, el tribunal puede nombrar un abogado que puede fungir como un juez en casos de ejecución hipotecaria. Este individuo es conocido como un Árbitro Especial. Ver el [S.C. Code Ann. § 14-11-60](#).

¿Qué es un pagaré?

Cuando pide dinero a un prestamista, usted firma un **pagaré** en el cual indica que promete devolver el dinero. El pagaré le da al prestamista el derecho a coleccionar el préstamo en caso usted no pague dicho préstamo.

Un pagaré es un documento legal que normalmente indica el monto del préstamo, la tasa de interés, el tiempo y método de pago, así como la obligación de devolver el préstamo.

¿Qué es una hipoteca?

Cuando usted pide prestado dinero a un prestamista para comprar una casa o terreno, el prestamista por lo general requiere que usted le dé una **hipoteca** sobre la propiedad.

Una hipoteca es un acuerdo de garantía entre usted y el prestamista donde su casa o terreno sirve como garantía para el préstamo.

¿Qué es una ejecución hipotecaria de bienes raíces?

Una ejecución hipotecaria de bienes raíces es la acción legal en la que el prestamista pide al tribunal vender la propiedad para satisfacer la deuda.

¿Ha sido una ejecución hipotecaria presentada en mi contra?

- Una ejecución hipotecaria es una demanda que debe ser presentada en el juzgado y la cual le debe ser entregada apropiadamente. Hay varias formas en que se le pueden entregar los documentos legales. Algunas formas comunes para servir documentos legales incluyen:
 1. Entrega en persona por el Departamento del alguacil;
 2. Entrega en persona por un notificador privado;
 3. Por el correo de Estados Unidos; y
 4. Por medio de una publicación (anunciando la demanda en un periódico específico).
- También, usted puede comunicarse con la oficina del Secretario del juzgado en el condado donde se encuentra la propiedad, para determinar si una acción de ejecución hipotecaria ha sido presentada en su contra por el prestamista. Una lista de todos los Secretarios del juzgado y su información de contacto pueden encontrarse en el sitio de red [Judicial Department \(Departamento Judicial\)](#).
- Si no está seguro de haber sido demandado por ejecución hipotecaria, también puede comunicarse directamente con su compañía de servicios hipotecarios para preguntar si el prestamista ha presentado una acción de ejecución hipotecaria en su contra.

¿Puedo representarme en una acción de ejecución hipotecaria?

Sí, usted puede representarse ante el tribunal.

NOTA: Usted no puede representar a otra persona, incluso si tiene el poder notarial de dicha persona o si es el representante personal designado.

¿Puedo representar a mi negocio en una acción de ejecución hipotecaria?

No, una entidad de negocios como una corporación, asociación de propietarios o sociedad de responsabilidad limitada ("LLC") debe ser representada por un abogado ante el Tribunal de Circuito o en los Tribunales de Apelación de Carolina del Sur.

Si decido representarme ante el tribunal, ¿Pedirá el juez que siga las mismas reglas que un abogado en la sala de justicia?

Sí. Bajo la ley de Carolina del Sur, usted está sujeto a los mismos estándares de cumplimiento y comprensión de las reglas y procedimientos judiciales de un abogado. El juez y los empleados del juez no le pueden ayudar a probar su caso. El secretario del juzgado no le puede ayudar, aparte de proporcionar la información de programación.

Si decide representarse ante el tribunal, usted debe seguir las reglas de Procedimiento Civil de Carolina del Sur. Puede encontrar un enlace sobre las reglas del tribunal en el sitio de red del [Departamento Judicial](#). Además, posiblemente desee visitar el sitio red del tribunal de su condado para obtener información adicional.

¿Qué puedo esperar el día de la audiencia?

- Estudie detenidamente el aviso de audiencia para determinar por qué se presentará ante el tribunal. Hay varios tipos de audiencias. Puede que se presente ante el tribunal para una moción de audiencia o una audiencia final o para un juicio.
- Una moción de audiencia es normalmente cuando el juez escucha a las partes que tienen un interés sobre el caso. El juez normalmente no acepta testimonios durante este tipo de audiencia.
- Durante la audiencia final de méritos o un juicio, usted podrá testificar y llamar a testigos (si así lo desea).
- En el día de cualquier audiencia o juicio, llegue aproximadamente quince (15) minutos temprano para encontrar la sala del tribunal. Usted puede hablar con el Secretario del Tribunal o preguntarle al alguacil o delegado las direcciones del salón del tribunal.
- Si usted piensa mostrar al tribunal cualquier documento, fotos, o cualquier otra evidencia, lleve copias para el juez y para todas las partes y los abogados involucrados en el caso.
- Cuando usted entre al tribunal, tome asiento en la sección de la audiencia hasta que su caso sea llamado.
- Más de un caso o juicio puede haber sido programado para el mismo día. Puede ser que tenga que esperar hasta que su audiencia sea llamada.
- Una vez su audiencia sea llamada, vaya al frente y tome asiento en una de las dos mesas frente al juez.

- El juez le explicará cómo se llevará a cabo la audiencia o el juicio.
- Cada parte tendrá la oportunidad de hablar y hacer preguntas. Sea respetuoso. Si el juez le interrumpe cuando usted está hablando, no discuta. Es posible que el juez necesite que algo sea explicado o el tema ya haya sido discutido o el juez determina que su declaración no es importante para el caso.
- El juez le dejará saber cuándo sea su turno para dar evidencias o para preguntar a los testigos. Si una objeción es hecha a la evidencia o al testimonio, recuerde que solo una persona debe hablar a la vez.

NOTA: si usted no ha respondido a la demanda, puede ser que no tenga el derecho a testificar o a llamar testigos.

- Al final de la audiencia o el juicio, el juez puede:

(1) decidir en su caso y pedir a una de las partes que escriba un borrador de una propuesta de la orden;
o

(2) pedir a cada parte que le dé un memorándum por escrito sobre las leyes y los hechos.

- El juez debe decidir el caso basado en la evidencia y la ley.

¿Qué debo decir en el tribunal?

- Cuando se presente ante el tribunal, escuche con cuidado al juez. Pida permiso al juez antes de hablar.
- Usted debe estar de pie cuando hable con el juez, a menos esté físicamente incapacitado para hacerlo o si el juez le permite permanecer sentado.
- Cuando usted hable con el juez, comience diciendo “Su Señoría”
- Siempre hable directamente al juez y hable en voz alta y clara.
- No hable cuando otras personas estén hablando en el tribunal, excepto cuando tenga una objeción.
- No sacuda su cabeza o suspire en voz alta cuando no le guste lo que la otra persona esté diciendo. Usted tendrá la oportunidad de hablar.
- Cuando sea su turno de hablar, permanezca calmado y controle sus emociones lo más que pueda.
- Hable en voz suficientemente alta para que todos lo puedan escuchar. Recuerde que el relator del tribunal está haciendo un expediente escrito de lo que usted dice o que la grabadora necesita poder grabar su voz.
- No use jerga como “ajá” y “sip” porque el taquígrafo judicial o la grabadora pueden tener dificultades para interpretar lo que usted está diciendo.

- No grite, no haga signos de amenaza o maldiga.

¿Hay algunas otras cosas que necesito saber antes de presentarme ante el tribunal?

- No use sombrero o un cobertor de cabeza, a menos que sean por razones religiosas o médicas.
- No beba, no coma, no fume, ni mastique goma de mascar en el tribunal.
- No use perfumes ni colonias fuertes.
- No lleve drogas o alcohol al tribunal. No use drogas ni alcohol antes de llegar al tribunal (a menos que sean por receta médica).
- No lleve armas, cuchillos o cualquier otra forma de armas con usted. Por favor, note que hay detectores de metales en los tribunales y los delegados lo revisarán y revisarán su bolsa cuando pase por el punto de revisión.
 - No lleve su celular ni instrumentos electrónicos tales como BlackBerry, iPod, y reproductor de MP3. La mayoría de los condados prohíben estos aparatos y los mantendrán en un cuarto mientras usted esté en el tribunal. Si se le permite entrar con su celular, apáguelo antes de entrar al tribunal. Si su teléfono suena, vibra o disturbe los procedimientos, los oficiales del tribunal pueden quitarle el aparato y multarlo.
- Llegue a tiempo.
- Siempre que sea posible, programe el cuidado de los niños antes de llegar al tribunal.
- Pida a todos los testigos que lleguen temprano a la audiencia.
- Póngase de pie cuando el juez entre o deje la sala y permanezca de pie hasta que el juez se vaya o le indique que puede sentarse.
- Debido a que cada condado es diferente, asegúrese de seguir algunas reglas adicionales específicas para dicho tribunal.

¿Cómo puede ayudarme un abogado en el proceso de ejecución hipotecaria?

Si usted ha sido notificado con una Citación y Demanda por ejecución hipotecaria o Aviso de Intervención de ejecución hipotecaria, es muy importante hablar con un abogado licenciado para practicar en Carolina del Sur. Un abogado licenciado en Carolina del Sur que practica en esta área de la ley debe poder:

- Ayudarle a entender el proceso de ejecución hipotecaria;
- Identificar cualquier defensa para la ejecución hipotecaria;
- Ayudarle con la mitigación de pérdidas (es el proceso que los bancos usan para tratar de minimizar sus pérdidas) o los esfuerzos de solución;
- Aconsejarle sobre otras opciones; y
- Ayudarle a hablar con su prestamista y el abogado.

Para encontrar un abogado que pueda ayudarle con este tipo de casos, puede llamar a **South Carolina Bar's Lawyer Referral Service (LRS)** (Servicios de derivación del colegio de abogados en Carolina del Sur) (LRS) al 1-800-868-2284 (gratis) o South Carolina Legal Service (Servicios Legales de Carolina del Sur) al 1-888-346-5592 (llamadas gratis).

Más información sobre este servicio se proporciona al final de estas preguntas frecuentemente hechas.

NOTA: Si usted necesita asesoramiento legal, debe hablar con un abogado. No pueden darle consejo legal el tribunal, el personal del tribunal, el secretario del tribunal ni el abogado del prestamista.

¿Cómo puedo obtener un abogado si no puedo pagarlo?

Una acción de ejecución hipotecaria es una acción civil (no es una acción criminal) por lo que no tiene el derecho constitucional de ayuda legal gratuita. Sin embargo, si usted no puede pagar un abogado, comuníquese al **Teléfono para servicio de Ayuda Legal de Carolina del Sur (LATIS) al 1-888-346-5592 (gratis) o 1-803-744-9430 (área de Columbia) para saber si califica para servicios legales gratuitos.**

Más información sobre este servicio se proporciona al final de estas preguntas frecuentemente hechas.

Me acaban de entregar una citación y demanda por ejecución hipotecaria. ¿Qué pasará ahora?

Si piensa hablar con un abogado, es importante que lo haga lo más pronto posible. Usted sólo tiene 30 días para responder a la demanda. Si no responde por escrito a la Citación y Demanda dentro de los 30 días, podría perder su derecho de contar la versión de su historia y será acusado de incumplimiento.

El incumplimiento quiere decir que los alegatos planteados por la otra parte de la Demanda se admiten como verdaderas y exactas. Véase [Rule 12\(a\) of the South Carolina Rules of Civil, \(Procedure \(Regla 12 \(a\) de la Carolina del Sur Reglas de Procedimiento Civil\).](#)

NOTA: Llamar al prestamista o al abogado del prestamista no significa que haya respondido a la demanda.

¿Por qué hay otros demandados nombrados en mí demanda de ejecución hipotecaria?

El prestamista cree que estos acusados adicionales tienen un interés en la propiedad por varias razones legales. Por ejemplo, los otros acusados pueden tener una sentencia judicial en su contra o ellos son copropietarios con usted.

¿Tengo que responder por escrito a la citación y demanda de ejecución hipotecaria aunque el prestamista y yo estamos en un proceso de acuerdo?

Sí, es necesario responder a la Citación y Demanda por ejecución hipotecaria por escrito para protegerse ante el tribunal. El hecho de que usted y su prestamista o su abogado estén tratando de resolver el problema no significa que la acción de ejecución hipotecaria se ha detenido.

Usted debe presentar su respuesta original o responder en la oficina del Secretario del Tribunal. Usted debe enviar por correo una copia de la respuesta a todas las partes y todos los abogados involucrados en el caso. Usted también debe mantener una copia de la respuesta y llevarla con usted cada vez que vaya al tribunal.

NOTA: Sólo tiene 30 días para responder a la acusación original.

Si usted no responde por escrito dentro de los 30 días, usted podría perder el derecho para contar su versión de la historia y será acusado de incumplimiento. El incumplimiento significa que las denuncias planteadas en su contra por el demandante son admitidas por usted. Quiere decir que usted podría perder completamente su derecho a defenderse ante el tribunal. Vea la [Rule 12\(a\) of the South Carolina Rules of Civil Procedure \(Regla 12 \(a\) de la Carolina del Sur Reglas de Procedimiento Civil\)](#).

¿Qué es la intervención por ejecución hipotecaria?

El 2 de mayo de 2011, la Corte Suprema de Carolina del Sur emitió una Orden Administrativa creando un proceso de intervención de ejecución hipotecaria. La intervención de ejecución hipotecaria es un proceso en Carolina del Sur para asegurar que los prestamistas y los propietarios de vivienda elegibles tienen la oportunidad de hablar sobre las posibles opciones de arreglo. Opciones de arreglo pueden incluir un préstamo para modificación, venta corta, escritura en lugar de ejecución hipotecaria, etc.

Para leer esta Orden Administrativa, consulte el sitio de red del Departamento Judicial: [Administrative Order Re: Mortgage Foreclosure Actions, 2011-05-02-01\(May 2, 2011\)](#). (Re Orden Administrativa: [Acciones ejecución de hipoteca, 2011-05-02-0](#)) (2 de mayo de 2011).

NOTA: Si usted es un propietario de una vivienda elegible y su caso fue presentado en o antes del 9 de mayo de 2011, se le enviará por correo un aviso de Intervención de ejecución hipotecaria.

Si su caso fue archivado después del 10 de mayo de 2011, el Aviso de intervención de ejecución hipotecaria se le entregará con la Citación y la Demanda.

¿Cómo puedo saber si mi préstamo califica para Intervención de ejecución hipotecaria?

Su préstamo puede calificar para una intervención de ejecución hipotecaria si usted:

1) Vive en su casa y no es una casa de vacaciones o es una propiedad de inversión.

2) Cumple con los requisitos enumerados en la Orden Administrativa:

[Administrative Order Re: Mortgage Foreclosure Actions, 2011-05-02-01 \(May 2, 2011\) \(Orden Administrativa: Acción de ejecución hipotecaria, 2011-05 -02-01\) \(2 de mayo de 2011\)](#).

Puede pedirle a un abogado que le aconseje si su préstamo califica para una intervención de ejecución hipotecaria.

NOTA: Usted todavía debe responder por escrito la citación y demanda de ejecución hipotecaria, aunque considere que su préstamo puede calificar para una intervención de ejecución hipotecaria. Si usted ignora la acción judicial, puede perder su casa, aunque usted esté comunicándose con su prestamista.

NOTA: Una intervención de ejecución hipotecaria no garantiza que se le ofrecerá una modificación de préstamo u otra opción de arreglo.

¿Cómo funciona el proceso de ejecución hipotecaria en Carolina del Sur?

El proceso básico de ejecución hipotecaria residencial es el siguiente:

1. El abogado del prestamista recibe una solicitud de su cliente para presentar una acción de ejecución hipotecaria.
2. El abogado del prestamista realizará una búsqueda del título. Esto es cuando los registros del condado son revisados para saber quién es el dueño de la propiedad y si hay cualquier embargo preventivo. Esta búsqueda le ayudará al abogado a encontrar a todas las partes que deben ser incluidas en el caso (incluyendo a los dueños de la propiedad, al prestamista hipotecario, el acreedor hipotecario, etc.)
3. Si el abogado del prestamista presenta una demanda de ejecución hipotecaria para el cliente, el abogado preparará un juicio pendiente (*Lis Pendens*), citaciones y demanda. Vea [S.C. Code Ann. § 15-11-10](#).

Lis pendens es una palabra latina que significa "juicio pendiente". Un *Lis pendens* es un documento que le dice a cualquier persona que verifica el título de la propiedad que una demanda ha sido presentada sobre una propiedad. Un *Lis pendens* alerta a cualquiera que quiera comprar la propiedad, al prestamista o al público que el título de la propiedad está en cuestión.

4. Para los casos presentados antes del 9 de mayo de 2011, un aviso de intervención por ejecución hipotecaria es presentado y es enviado a las partes interesadas. Para los casos presentados después de 9 mayo 10 de 2011, el abogado también preparará un aviso de Intervención de ejecución hipotecaria para ser servido conjuntamente con los *Lis Pendens*, citaciones, y la demanda. Vea: [Administrative Order Re: Mortgage Foreclosure Actions, 2011-05-02-01 \(May 2, 2011\)](#).([Orden administrativa: acción por ejecución hipotecaria](#)).
5. Los acusados tienen 30 días bajo las Reglas de Procedimiento Civil de Carolina del Sur para servir y presentar una respuesta a la demanda y del aviso de la Intervención por ejecución hipotecaria. [Rule 12 of the South Carolina Rules of Procedure. \(Regla 12 de las reglas de procedimientos de Carolina del Sur\)](#).
6. Si entrega una respuesta, usted tendrá la oportunidad de presentar su posición en una audiencia. Si usted no responde por escrito a la Demanda, el abogado del Demandante podrá pedir una audiencia o un juicio de méritos finales.
7. El abogado del demandante o del tribunal envía un aviso de audiencia o juicio de méritos finales a todos los acusados.

8. Al final de la audiencia, el juez escuchará a todas las partes que estén presentes. Si el prestamista demuestra su caso, el juez podrá:

- Establecer la deuda a pagar;
- Hablar sobre cualquier otro alegato en la petición y
- Fijar una fecha para la venta de la propiedad en un esfuerzo para satisfacer la deuda.

Para obtener más información acerca del proceso de venta, por favor revise la siguiente ley de Carolina del Sur: [S.C. Code Ann. § 15-39-610 et seq.](#)

¿Qué es el Programa de Asequibilidad de Vivienda (Home Affordable Modification Program) (también conocido como HMP o HAMP) y por qué es importante para el proceso de ejecución en Carolina del Sur?

El **Programa de Asequibilidad de Vivienda (HMP)** es una ley federal que hace ciertos prestamistas, administradores e inversionistas, dar a prestamistas que llenen los requisitos, una oportunidad de modificar su préstamo.

No todos los préstamos son elegibles para HMP. Para determinar si su préstamo es elegible, por favor revise cuidadosamente el siguiente sitio de red: [Home Affordable Modification Program](#).

¿Qué es el Programa de Modificación para Mantener Casas Asequibles (Home Affordable Modification Program) (también conocido como HPM o HAMP), y por qué es importante para el proceso de ejecución hipotecaria Carolina del Sur?

El Programa de Modificación para Mantener Casas Asequibles (HMP) es una ley federal que hace que ciertos prestamistas, administradores e inversionistas que califiquen, tengan la oportunidad de modificar su préstamo.

No todos los préstamos llenan los requisitos para HMP. Para determinar si su préstamo es elegible, por favor revise cuidadosamente el siguiente sitio de red: [\(Home Affordable Modification Program\)](#).

También puede hablar con un abogado para saber si su préstamo califica para la modificación de HMP.

La Corte Suprema de Carolina del Sur requiere que los prestamistas determinen si el préstamo es elegible para HMP antes de presentar la demanda. Para leer la Orden de la Corte Suprema de Carolina del Sur, véase el sitio web del Departamento Judicial: [Administrative Order Re: Mortgage Foreclosures and the Home Affordable Modification Program \(HMP\), 2009-05-22-01 \(May 22, 2009\)](#). [\(Re Orden Administrativa: Ejecuciones Hipotecarias y Programa de Modificación para Mantener Casas Asequibles \(HMP\), 2009-05-22-01 \(22 de mayo de 2009\)\)](#).

¿Cuáles son algunas de las cosas que puedo hacer para evitar una ejecución hipotecaria?

- Si puede, contrate a un abogado licenciado en Carolina del Sur.
- Manténgase en contacto con su prestamista y el abogado de su prestamista. Es importante tener en cuenta que los prestamistas y sus abogados sólo pueden hablar de la cuenta del préstamo con la persona autorizada. Esto incluye a la persona que firma la nota, su representante personal o alguien con autorización por escrito.
- Si usted está interesado en tratar de resolver el caso, hable con un abogado o póngase en contacto con el abogado de su prestamista para saber sobre las opciones de solución.
- Recuerde que debe ser paciente. No se rinda. Obtener todos los documentos correctos y completar el proceso puede tomar mucho tiempo.

NOTA: La acción de ejecución hipotecaria no se detendrá mientras usted discute opciones de solución con su prestamista, a menos que usted sea parte en el proceso de intervención por ejecución hipotecaria establecida por el tribunal.

¿Cuánto tiempo puedo quedarme en mi casa si una acción de ejecución hipotecaria se ha presentado en mi contra y no puedo hacer los pagos?

Si es el dueño de la propiedad y una acción de ejecución hipotecaria se ha presentado en su contra, usted es el dueño de la casa y puede permanecer allí hasta que sea vendida en una venta de ejecución hipotecaria y el Juez de Equidad emita un título de propiedad al comprador.

NOTA: Si decide dejar la casa, ya sea durante o después de la acción de ejecución hipotecaria, usted debería notificar al abogado del prestamista y al tribunal. Puede darles su nueva dirección para que el tribunal le notifique en caso de que la propiedad sea vendida por más de la deuda y que se le deba dinero.

Soy un inquilino con un contrato de arrendamiento que vive en una casa con ejecución hipotecaria, ¿Cuáles son mis derechos?

Como inquilino usted puede tener derechos bajo la ley federal que podría permitirle permanecer en su casa por un período de tiempo.

En la audiencia o juicio, usted puede pedirle al Juez de Equidad o al Árbitro Especial que le dé una explicación de estos derechos.

Consulte la sección "[Protecting Tenants at Foreclosure Act of 2009](#)" ("[Ley para Protección de Inquilinos en Ejecuciones Hipotecarias de 2009](#)") para más información.

¿Debería contactar al abogado del prestamista?

Siempre es una buena idea para usted, su abogado o una parte autorizada permanecer en contacto con el abogado del prestamista. Esta es la mejor manera de tratar de llegar a un acuerdo. Tenga en cuenta que el abogado del prestamista no le puede dar ningún consejo legal o le informará cuál será el siguiente paso en su caso.

Para recibir consejo legal, usted necesita contratar a un abogado. Si no puede pagar un abogado, usted puede ser elegible para asistencia jurídica gratuita.

NOTA: Debe enviar una copia de los documentos que entregue al Secretario del Tribunal a todas las partes y los abogados en el caso.

¿Debo asistir a la audiencia o juicio?

Sí. Debe asistir a la audiencia. Este es el momento en que usted puede contar su versión de los hechos y hacer preguntas. Si no va a la audiencia, no tendrá la oportunidad de contar al tribunal su versión de los hechos.

¿Tengo que dejar la casa el día de mi audiencia de ejecución hipotecaria?

No. La audiencia o juicio de ejecución hipotecaria es cuando el juez escuchará los hechos del caso.

El juez puede decidir que usted si tiene una deuda y establecer una fecha de venta en la audiencia de ejecución hipotecaria o juicio. Véase [Rule 71 of the South Carolina Rules of Civil Procedure. \(Regla 71 de las Reglas de Procedimiento Civil de Carolina del Sur\)](#). La fecha de venta es cuando la propiedad será vendida en una subasta pública al mejor postor. Su casa será anunciada en el periódico local durante tres semanas como es requerido por ley. La venta será en una subasta pública, según lo ordenado por el tribunal. Consulte con el Secretario del Tribunal para saber cuándo se hará en su condado.

¿Puedo asistir a la venta de ejecución hipotecaria?

Una ejecución hipotecaria es una subasta pública y cualquier persona (incluyéndolo a usted) puede asistir y hacer una oferta en una propiedad a la venta. Si usted piensa hacer una oferta en una propiedad en subasta de ejecución hipotecaria, debe asegurarse de que entiende los requisitos de la licitación. Estos requisitos se enumeran en la Orden judicial y también en el Aviso de Venta.

¿Cuándo se llevan a cabo las ventas de ejecución hipotecaria?

Lo mejor es consultar con el Secretario del Tribunal en el condado donde se encuentra la propiedad y revisar la Orden judicial y el Aviso de Venta.

NOTA: Muchos sitios de red de los condados tienen enlaces en la página de red del Juez de Equidad que enumera las ventas de ejecución hipotecaria. Visite el sitio red del condado para obtener más detalles.

NOTA: Muchos sitios de red en el condado tienen enlaces con el Juez de Equidad, los cuales tienen una lista de ventas de ejecución hipotecaria. Visite el sitio de red del condado para obtener más detalles.

Si el Tribunal vende mi casa en una venta de ejecución hipotecaria, ¿Podría todavía deber dinero al prestamista?

Posiblemente. Después de una venta de ejecución hipotecaria, si la deuda no se paga en su totalidad, el prestamista puede obtener un juicio por deficiencia contra la persona o personas que firmaron el pagaré.

Un juicio por deficiencia es la diferencia entre lo que la propiedad se vendió en la venta judicial y lo que se debe. Por ejemplo, si usted le debe al banco \$ 100.000 y la casa se vende por \$ 50,000, el juicio por deficiencia es igual a \$ 50.000. Ver [S.C. Code Ann. § 15-39-610 et seq y, y S.C. Code Ann. § 29-3-660.](#)

¿Qué pasa si mi casa se vende por menos de lo que debo?

Si al vender su casa en una ejecución hipotecaria, todavía queda debiendo en su hipoteca, el prestamista puede pedir un juicio por deficiencia en su contra, a menos que, antes de la venta, el prestamista renuncie por escrito a este derecho. Un juicio por deficiencia también se conoce como un juicio personal.

Un juicio por deficiencia es la diferencia entre lo que la propiedad se vendió en la venta judicial y lo que se debe. Por ejemplo, si usted le debe al banco \$ 100.000 y la casa se vende por \$ 50,000, el juicio por deficiencia es igual a \$ 50.000. Ver [S.C. Code Ann. § 15-39-610 et seq y, y S.C. Code Ann. § 29-3-660.](#)

NOTA: Si usted decide salir de su casa, ya sea durante o después de la acción de ejecución hipotecaria, debe decírselo al abogado del prestamista y al tribunal. Puedes darles su nueva dirección para que el tribunal le pueda contactar en caso la propiedad se venda por más de la deuda y se le deba dinero.

El juez me dijo en la audiencia que se ha exigido una deficiencia. ¿Qué quiere decir esto?

Esto significa que puede haber un juicio personal en su contra, por la diferencia entre la cantidad por lo que la propiedad se venda y por la cantidad total debida al prestamista. Ver [S.C. Code Ann. § 15-39-610 y siguientes y S.C. Code Ann. § 29-3-660.](#) El prestamista puede tratar de obtener el dinero adicional de usted.

El juez me dijo en la audiencia que el prestamista está renunciando a su derecho a pedir un juicio por deficiencia en mi contra. ¿Qué significa esto?

Esto significa que, el prestamista ha renunciado a su derecho a pedir un juicio por deficiencia en su contra, si en la venta de ejecución hipotecaria la propiedad se venda por menos de lo que usted le debe al prestamista.

¿Puedo yo pedir un juicio por deficiencia?

Sí, es posible que usted pida un juicio por deficiencia. [Ver S.C. Code Ann. § 29-3-680 et seq.](#)

¿Qué pasa si mi casa se vende por más de lo que debo?

El dinero extra se llama superávit. El tribunal podrá fijar una audiencia para decidir quién tiene derecho al dinero. [71\(c\), South Carolina Rules of Civil Procedure. \(Regla 71\(c\), Reglas de Procedimiento Civil de Carolina del Sur\).](#)

¿Tengo derecho a comunicarme con el juez o con su personal para hablar sobre mi caso?

No. El juez y su personal no pueden hablar con usted sobre su caso sin que la otra parte esté presente. La única vez que las partes son capaces de comunicarse con el juez, es por medio de los documentos o en una conferencia de situación, audiencia, o juicio.

Recursos

- Si no entiende la información de estas preguntas frecuentes, usted puede ponerse en contacto con un abogado.
- Para encontrar un abogado que practica la ley en esta área, por favor póngase en contacto con el Servicio de Referencia de Abogados de Carolina del Sur (LRS) al 1-800-868 -2284 (llamada gratuita) (South Carolina Bar's Lawyer Referral Service) (LRS). LRS ofrece derivaciones según la ubicación y el tipo de ley. Los abogados inscritos en LRS tienen buena relación con la Asociación de abogados de Carolina del Sur, y deben tener cobertura de seguro por mala práctica. Los abogados también están de acuerdo en una consulta de 30 minutos por no más de \$ 50. Después de la consulta de 30 minutos, los honorarios serán los honorarios regulares de un abogado. Una vez que reciba una derivación, se espera que usted se contacte al abogado por teléfono para hacer una cita.

Si no puede pagar un abogado, puede comunicarse con el Servicio de Ayuda Legal de Carolina del Sur (LATIS) (South Carolina Legal Aid Telephone Intake Service) (LATIS) al 1-888-346-5592 (llamada gratuita) o 803-744-9430 (área de Columbia). La elegibilidad para la asistencia dependerá de sus ingresos y activos y el tipo de problema que tenga. El límite de ingresos para ser elegible para Servicios Legales es de 125% del nivel federal de pobreza, que cambia todos los años en Abril. También, hay un límite de bienes (por ejemplo, los activos incluye dinero en cuentas bancarias, propiedades, etc.) Además, el problema que tiene debe estar dentro de la lista de problemas con los que Servicios Legales puede ayudar.

Para obtener información acerca de las pautas federales de pobreza, revise el sitio de red del Departamento de Salud y Servicios Humanos de Estados Unidos.: Guías Federales de Pobreza en [Federal Poverty Guidelines](#).

- El Departamento de Asuntos del Consumidor de Carolina del Sur ([South Carolina Department of Consumer Affairs](#)) también puede tener información adicional de ayuda.