

LA MEDIACIÓN EN EJECUCIONES HIPOTECARIAS DE NUEVA JERSEY



Oficina Administrativa de los Tribunales
abril de 2014

Introducción

Nueva Jersey enfrenta un aumento sin precedente en ejecuciones hipotecarias. El alto índice de ejecuciones hipotecarias ha tenido un efecto económico y social negativo en muchas de las comunidades de Nueva Jersey, causando una alteración del orden social, la devaluación de las viviendas, el deterioro de los vecindarios, que haya más personas carentes de hogar, y un descenso general del espíritu y la seguridad en los vecindarios.

La mediación recomendada por el tribunal es un método importante para fomentar un canal de comunicación abierto y eficaz entre propietarios y prestamistas. La mediación en ejecuciones hipotecarias introduce a un tercero neutral para ayudar a los prestamistas y a los propietarios en mora a llegar a una resolución satisfactoria de su disputa.

La mediación puede tener como resultado que los propietarios-deudores hipotecarios permanezcan en sus hogares, y ofrece a los prestamistas la oportunidad de evitar los costos de las ejecuciones hipotecarias y los gastos anuales, y de reducir la cantidad de préstamos sin cumplimiento en sus listas de valores.

El Programa de Mediación en Ejecuciones Hipotecarias del Tribunal Superior de Nueva Jersey se concentra en alentar a los propietarios a conseguir ayuda profesional.

Para aumentar la probabilidad de que la mediación en ejecuciones hipotecarias tenga éxito, se requerirá que los propietarios suministren información y documentos. Esto asegura que los propietarios que solicitan la mediación lleguen a la sesión de mediación con la información pertinente.

La mediación en ejecuciones hipotecarias alentará a los prestamistas y a los que atienden el servicio de los préstamos a encontrar alternativas a la ejecución hipotecaria y a ser flexibles para modificar los préstamos de tal manera que beneficie a los propietarios mientras protege los intereses de los inversionistas.

Descripción del Programa de Mediación en Ejecuciones Hipotecarias del Poder Judicial de Nueva Jersey

La mediación se ofrece a los propietarios que han presentado una contestación y disputan la ejecución hipotecaria, así como a los propietarios que no comparecen formalmente y cuyos casos no se disputan. La mediación en una ejecución hipotecaria se puede solicitar hasta 60 días después de la entrega de la notificación de la demanda y la demanda. A partir de entonces, solamente un juez admitirá en el programa a aquellos propietarios que después de notificar un pedimento demuestren que existen circunstancias excepcionales.

Un propietario-prestatario individual puede participar en el programa gratuito de mediación en ejecuciones hipotecarias del tribunal si reúne las siguientes condiciones: (1) la propiedad es una propiedad residencial de una a tres familias ocupada por el propietario; (2) la propiedad es la residencia principal del propietario-prestatario; y (3) el propietario-prestatario es el prestatario del préstamo hipotecario que se está ejecutando.

Para participar en el Programa de Mediación en Ejecuciones Hipotecarias del Tribunal, un propietario-prestatario individual debe llenar y devolver la Hoja de Trabajo Financiera para la Mediación en una Ejecución Hipotecaria y las Instrucciones para el Prestatario para la Declaración de Solicitud de Mediación junto con los documentos de apoyo.

Si un propietario que no contesta devuelve al tribunal una Hoja de Trabajo Financiera para la Mediación en una Ejecución Hipotecaria y las Instrucciones para el Prestatario para la Declaración de Solicitud de Mediación, se fijará una fecha para la mediación. El demandante puede proceder a finalizar la acción solicitando un fallo y un mandamiento de ejecución hipotecaria, a pesar de que haya una solicitud de mediación de un propietario que contesta o que no contesta.

Cuando los propietarios presentan contestaciones, los jueces pueden ordenar la mediación como parte de la conferencia de administración de las causas.

Para fomentar la mayor participación, no se impondrá un cargo por la mediación.

Los procedimientos de la mediación tendrán lugar en los tribunales del condado de jurisdicción. La mediación en ejecuciones hipotecarias se ofrece a los propietarios de propiedades residenciales de una a tres familias. La propiedad en ejecución hipotecaria debe ser la residencia principal del propietario, y el propietario debe ser el prestatario.

El proceso de notificación comenzará con las acciones de ejecución hipotecaria presentadas el 1 de abril de 2013 o después de esa fecha. El aviso anunciará:

- La mediación gratuita en la ejecución hipotecaria.
- Una solicitud de mediación no detendrá el progreso de las acciones de ejecución hipotecaria.
- La fecha para la mediación se fijará cuando se devuelvan a la Oficina Administrativa de los Tribunales (Administrative Office of the Courts - AOC) una Hoja de Trabajo Financiera para la Mediación en una Ejecución Hipotecaria completa y el formulario de las Instrucciones para el Prestatario para la Declaración de Solicitud de Mediación.
- Hay información y formularios adicionales disponibles en el sitio web del Poder Judicial: njcourts.com.

Avisos de la disponibilidad de la mediación

El aviso del programa de mediación se entregará con la notificación de demanda y la demanda. El formulario de las Instrucciones para el Prestatario para la Declaración de Solicitud de Mediación incluirá una certificación que el propietario debe firmar indicando que la propiedad es una residencia de una a tres familias, que es la residencia principal del propietario, y, finalmente, que el propietario es el prestatario.

Evento que provoca la mediación

La devolución por un individuo de una Hoja de Trabajo Financiera para la Mediación en una Ejecución Hipotecaria y el formulario de las Instrucciones para el Prestatario para la Declaración de Solicitud de Mediación provocará el proceso de fijar una fecha para la mediación. La hoja de trabajo expondrá la información biográfica básica del propietario junto con los bienes, ingresos y gastos mensuales. A la hoja de trabajo se adjuntarán las declaraciones de impuestos sobre la renta, los talones de cheques de pago, los estados de cuentas bancarias y cualquier información adicional pertinente con respecto a las causas de la morosidad.

Fechas para la mediación

El personal de la vecindad programará la mediación dentro de los 90 días siguientes a la fecha en que la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias reciba la hoja de trabajo financiera. Se avisará la fecha de la mediación con un mínimo de 45 días de anticipación.

La logística de la mediación

La mediación tendrá lugar en los tribunales de los condados. Las necesidades especiales, tales como intérpretes o acceso para discapacitados, se deben comunicar al condado donde ocurrirá la mediación.

La Oficina de Ejecuciones Hipotecarias de la AOC enviará las hojas de trabajo financieras (con los anexos – declaraciones de impuestos, declaraciones de salarios, *etcétera*) al condado de jurisdicción apropiado y a los abogados de los demandantes.

El aviso de la mediación informará al abogado del demandante y al propietario de la fecha, hora y lugar de la mediación. Informará al propietario que puede traer un abogado. Informará al abogado del demandante que un representante del demandante-prestamista o de la compañía que atiende los servicios para el prestamista con autoridad para llegar a un acuerdo aceptable para ambas partes debe estar presente o a la orden telefónicamente. Los abogados de los demandantes deben consultar con el prestamista o con el que atiende los servicios para el prestamista antes de la sesión de mediación.

Publicado por
El Poder Judicial de Nueva Jersey
División de Prácticas Civiles
Civil Practice Division

Stuart Rabner
Juez Presidente de la Corte Suprema
Chief Justice

Glenn A. Grant, J.A.D.
Director Administrativo Interino de los Tribunales
Acting Administrative Director of the Courts

Robert Smith
Director, Oficina de Servicios a los Tribunales de Primera
Instancia
Director, Office of Trial Court Services

Kevin M. Wolfe
Subdirector, Prácticas Civiles
Assistant Director, Civil Practice

Kristi Jasberg Robinson
Jefe, Programas del Tribunal Civil
Chief, Civil Court Programs

njcourts.com

(actualizado 04/2014)