

Preguntas frecuentes sobre la mediación en ejecuciones hipotecarias

¿Qué es la mediación?

La mediación es un proceso para resolver una disputa en el cual una persona imparcial, un mediador, ayuda a las partes a negociar un arreglo mutuamente aceptable. La mediación se trata de negociaciones guiadas que no imponen obligaciones. Los mediadores no deciden cuestiones; más bien, cuentan con la capacidad de las partes de llegar a un acuerdo voluntario sin coacción.

¿Cuál es la función del mediador?

Los mediadores son personas que no juzgan a los demás, escuchan a las partes y las ayudan y guían hacia su propia solución ayudándoles a delinear y concentrarse en las cuestiones importantes y comprender los intereses de cada una. Los mediadores pueden sugerir soluciones creativas e innovadoras para la consideración de las partes. Los mediadores no tienen la autoridad de imponer un resultado ni de decidir el resultado de una acción de ejecución de una hipoteca. **No se permite que los mediadores le den consejos legales o financieros.** Los mediadores dirigen las deliberaciones de arreglo, transmiten mensajes, aclaraciones, preguntas, propuestas y ofertas y contraofertas entre las partes.

¿Quiénes son los mediadores?

Los mediadores que participan en el programa de mediación en ejecuciones hipotecarias son evaluados para asegurar que tengan una capacitación en la mediación en ejecuciones hipotecarias además de una capacitación básica en la mediación.

¿Por qué se usa la mediación en ejecuciones hipotecarias?

Los prestamistas de hipotecas generalmente no quieren poseer casas (especialmente en el medio ambiente actual). Los prestamistas están dispuestos a hablar con los propietarios-prestatarios sobre soluciones razonables y prácticas para resolver morosidades hipotecarias.

¿Cómo funciona la mediación en ejecuciones hipotecarias?

Cuando la Oficina de Ejecuciones Hipotecarias recibe esta Solicitud de Mediación en una Ejecución Hipotecaria y la Hoja de Trabajo Financiera, el material se distribuye al personal del tribunal en el tribunal local y al abogado del prestamista. El personal del tribunal local asignará un mediador a su caso y fijará una fecha para la mediación cuando el prestamista y el propietario-prestatario deben comparecer. **Nota. Una solicitud de mediación no suspende ni demora de ninguna manera la acción de ejecución hipotecaria.**

¿Qué pasa en una sesión de mediación hipotecaria?

En la sesión de mediación usted se reunirá con el mediador, el abogado del prestamista y un representante del prestamista (esta persona puede comparecer por teléfono). El mediador explicará su función y organizará deliberaciones acerca de los arreglos sobre los que usted y el prestamista pueden llegar a un acuerdo que le permitirá a usted quedarse con su casa. Normalmente los mediadores tienen reuniones privadas con cada parte para (1) hacer que cada parte enfoque los factores cruciales necesarios para una buena resolución y (2) ayudar a cada parte a analizar los puntos fuertes y débiles de sus posiciones. Si la mediación tiene éxito, el mediador preparará un memorándum de arreglo de la mediación en la ejecución hipotecaria y lo firmarán todas las partes.

¿Cuáles son algunos de los resultados posibles?

Hay varias soluciones posibles que usted y el prestamista pueden investigar. La solución dependerá de lo que usted puede pagar (basado en sus ingresos y gastos), los demás recursos que tenga, el tipo de préstamo que tenga, la suma atrasada que debe y otros factores que se tratarán durante la mediación.

Cada prestamista tiene un programa de mitigación de pérdidas un poco distinto. Sin embargo, cada prestamista requerirá que usted demuestre la capacidad razonable de saldar el pago mensual modificado del préstamo hipotecario. Si no puede demostrar la capacidad de pagar, entonces su prestamista no tiene ningún aliciente para hacer un arreglo de refinanciamiento. Las siguientes son algunas de las soluciones posibles:

- Rehabilitación: Su prestamista acepta que todas las sumas requeridas para actualizar su préstamo se pueden pagar (incluidos los recargos por atrasos, honorarios de abogados, impuestos, seguros, etc.) y una vez que se paguen esas sumas, se desestimará la ejecución hipotecaria y usted volverá a su plan de pago normal.
- Plan de amortización: Un acuerdo para reanudar sus pagos mensuales normales más una porción de los pagos en mora cada mes hasta tenerlos al día (es decir, el prestamista aumenta el pago mensual por un plazo establecido hasta que se pague la suma en mora).
- Acuerdo de indulgencia de morosidad: Los acuerdos de indulgencia de morosidad son planes que permiten que los prestatarios salden la morosidad de un préstamo durante un período. Se hacen pagos mensuales normales conforme al acuerdo de su préstamo y se hace un pago mensual adicional todos los meses que se aplica a la suma en mora. Una vez que la suma en mora se salde totalmente, se vuelve al pago normal. Así se rehabilita el préstamo totalmente. Un plan de indulgencia de morosidad puede incluir al menos uno de los siguientes elementos: (a) la suspensión o reducción de los pagos durante un período suficiente para permitir que el prestatario se recupere del motivo del incumplimiento; (b) un período durante el cual solamente se requiere que el prestatario efectúe su pago hipotecario mensual normal antes de empezar a saldar los atrasos; (c) un período de amortización de un mínimo de seis meses y (d) permitir que se incluyan como parte del plan de amortización los costos razonables de la ejecución hipotecaria y los recargos por pagos atrasados acumulados antes de la ejecución del acuerdo de indulgencia. Sin embargo, frecuentemente se pueden cobrar solamente después que el préstamo se haya rehabilitado mediante el pago de todos los adelantos del capital, los intereses y la cuenta de plica.
- Acuerdo de prórroga: Es un acuerdo en el cual usted paga una porción de la suma en mora, y la porción restante de la suma en mora se agrega al final de su préstamo.
- Modificación del préstamo: Un acuerdo que cambia permanentemente al menos uno de los términos de su hipoteca. Por ejemplo, (1) prolongar la amortización (es decir, aumentar el número de años que usted tiene para pagar el préstamo como, por ejemplo, convertir un préstamo de 30 años en uno de 40 años), (2) convertir un préstamo de alto riesgo (*sub-prime*) con tasa de interés ajustable (ARM) de 2, 3, 5 ó 7 años en un préstamo de tasa fija, (3) reducir la tasa de interés del préstamo, (4) agregar los pagos que no se hicieron al saldo existente del préstamo.
- Reclamación parcial de la garantía del préstamo: Si su hipoteca está asegurada, su prestamista le podría ayudar con un préstamo sin intereses del garante de su hipoteca una sola vez para actualizar su cuenta. Se le puede permitir esperar varios años antes de saldar este préstamo.
- Tiempo para un refinanciamiento: Con tal de que usted tenga la posibilidad razonable de refinanciar el préstamo, su prestamista puede aceptar un período durante el cual no fijará una venta judicial.

El Programa ESPERANZA para Propietarios (HOPE for Homeowners) es un programa para prestatarios en riesgo de incumplimiento y ejecución hipotecaria y ofrece hipotecas nuevas de 30 años a una tasa fija que están aseguradas por la Administración Federal de Viviendas (Federal Housing Administration o FHA). El refinanciamiento sin el beneficio de un programa gubernamental puede resultar poco práctico para la mayoría de los propietarios. En el mercado debilitado de hoy en día, los valores de las viviendas a menudo son menores que la suma del préstamo original, y los prestamistas que refinancian generalmente no prestarán más del 70-80% del valor de la vivienda.

- Hipoteca inversa: Las hipotecas inversas, o los préstamos hipotecarios de conversión del capital acumulado en la vivienda (*home equity conversion mortgages – HECM*) se usan frecuentemente para ayudar a las personas de la tercera edad a usar parte del capital acumulado en su vivienda cuando se jubilen. Como medida para prevenir una ejecución hipotecaria, generalmente es necesario tener al menos 62 años y tener suficiente capital acumulado en su vivienda.
- Reducción del capital: Se reduce el capital del préstamo. Esto puede ser posible si usted tiene un préstamo de amortización negativa (está pagando menos que lo necesario para amortizar totalmente (saldar) el préstamo durante el término del préstamo) y el prestamista está dispuesto a reducir el capital a la suma original del préstamo. Se puede convenir en un programa de reducción del capital a cambio de una hipoteca de apreciación compartida (SAM – *shared appreciation mortgage*). Una SAM es un préstamo de tasa y término fijos. A cambio de una tasa de interés más baja, usted acepta renunciar a una parte del valor futuro de la vivienda –la diferencia entre lo que vale ahora y lo que valdrá en el futuro.
- Indulgencia en cuanto al capital: Indulgencia en cuanto al pago de parte del capital sin intereses. La suma real del capital pagadero al vencimiento del préstamo (o la venta de la propiedad) es la suma original del capital sin modificación menos todos los pagos periódicos del capital que usted haga hasta el vencimiento o la venta. Los pagos del préstamo amortizan el préstamo sólo parcialmente, no totalmente. Contraste esto con la reducción del capital.
- Asunción del préstamo hipotecario: La mayoría de los préstamos hipotecarios incluyen una disposición de “pagadero al transferirse.” Si el prestamista renuncia a dicha disposición, permite que un individuo o una entidad que reúne las condiciones necesarias asuma las obligaciones de pago del préstamo. Esto se utiliza a menudo para facilitar la venta de la propiedad a un tercero. El prestamista original puede eximirlo o no de su responsabilidad civil personal en cuanto al pagaré si el individuo o la entidad que asume la obligación de pago del préstamo no cumple.
- Escritura en lugar de una ejecución hipotecaria: Con una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria usted firma voluntariamente una escritura que traspasa su propiedad al prestamista a cambio de que éste cancele, como liquidación completa o parcial, la deuda que quede del préstamo. A menudo el prestamista aceptará perdonar cualquier deficiencia (la suma del préstamo que no cubre el producto de la venta) que quede después de la venta de la casa. El prestamista también aceptará no iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria o poner fin a cualquier acción de ejecución hipotecaria que se haya iniciado.
- Venta corta (*short sale*): Una venta por menos de lo que usted debe en el préstamo de la hipoteca. Los prestamistas pueden permitir que una casa se venda con una pérdida (por consiguiente, el término venta corta) porque de todas maneras una venta corta es preferible a una ejecución hipotecaria. La ejecución hipotecaria expone a los prestamistas a la posibilidad de una pérdida substancial por costos de litigios, sobregastos, que incluyen impuestos a bienes raíces y seguros, y ofertas bajas en ventas forzadas o precios de reventa bajos. Una venta corta puede ser beneficiosa cuando un prestamista acepta eximirle de la responsabilidad civil por alguna deficiencia (renunciar a demandar por una deficiencia).
- Entrega voluntaria/ Dinero a cambio de las llaves. Los prestamistas pueden ofrecer dinero a los propietarios para dejar la propiedad voluntariamente sin un desalojo después de un fallo de ejecución hipotecaria si la propiedad está en relativamente buenas condiciones y sin daños.

¿Qué pasa si no se llega a un acuerdo?

Si la mediación no tiene éxito, la ejecución hipotecaria seguirá adelante y al final llevará a una venta judicial.