

Programa de Mediación para Embargos Hipotecarios

PREGUNTAS FRECUENTES

¿DE QUÉ SE TRATA EL PROGRAMA DE MEDIACIÓN PARA UN EMBARGO HIPOTECARIO?

Este programa permite que los propietarios de viviendas se reúnan con la entidad de financiamiento hipotecario con el fin de que, bajo la dirección de un mediador acreditado, discutan las diferentes alternativas al embargo hipotecario. La mediación es un procedimiento de concesiones mutuas en el cual las partes deben negociar de buena fe. El mediador no tiene autoridad para dictar una resolución ni un recurso, como sería el caso de un juez en un procedimiento judicial, sin embargo, ofrece la posibilidad de ayudar a las partes a alcanzar un acuerdo beneficioso para ambas.

¿QUIÉN PUEDE PARTICIPAR EN EL PROGRAMA DE MEDIACIÓN PARA EMBARGOS HIPOTECARIOS?

Según la ley de Nevada, el programa se ofrece a los propietarios de viviendas habitadas por ellos mismos que han recibido avisos (oficialmente denominados *Notificación de Impago y Decisión de Vender*) cursados el 1 de julio de 2009 o en fecha posterior. Las personas que han recibido avisos de embargo hipotecario cursados antes de esa fecha sólo pueden participar en el programa de mediación si su entidad de financiamiento hipotecario está de acuerdo.

¿QUIÉN NO TIENE PERMITIDO PARTICIPAR EN EL PROGRAMA?

Las personas no aptas para participar en el programa son:

- Propietarios que no habitan en las viviendas que se encuentran en proceso de embargo hipotecario.
- Aquéllos que ya entregaron sus viviendas a la entidad de financiamiento hipotecario.
- Los propietarios que ya iniciaron el proceso para declararse en quiebra.

¿QUIÉN INICIA EL PROCEDIMIENTO DE MEDIACIÓN?

La Propuesta de Ley 149 de la Asamblea otorga al prestatario el derecho a una mediación del préstamo hipotecario siempre y cuando sea el **propietario y ocupante** de esa vivienda. El prestatario tiene 30 días, a partir de haber recibido notificación de embargo hipotecario, para decidir participar en la mediación e informar al fiduciario (que generalmente es un empleado de la compañía registradora de la propiedad o de la actual entidad financiera), el cual, a su vez, notificará a todas las entidades que tengan algún derecho sobre dicha propiedad.

¿CÓMO SE PUEDE SOLICITAR LA MEDIACIÓN PARA UN EMBARGO HIPOTECARIO?

La notificación de embargo hipotecario debe llevar adjunto un formulario de solicitud de mediación y unas instrucciones sencillas. Si estos documentos no están adjuntos o se han perdido, el **Formulario de Decisión de Mediación y las Instrucciones** se pueden encontrar en la página de Internet del Tribunal Supremo de Nevada ([PULSE AQUÍ](#)), o se pueden obtener llamando a la Línea de Acceso Inmediato de Mediación para Embargos Hipotecarios: 775-687-9816 o 702-486-9380, o enviando un correo electrónico a foreclosure@nvcourts.nv.gov.

¿Y SI UNA ENTIDAD DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO NO QUIERE PARTICIPAR EN LA MEDIACIÓN?

Una vez que un propietario de una vivienda solicita la mediación, la entidad financiera está obligada a participar.

¿Y SI EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA NO SOLICITA LA MEDIACIÓN EN EL PLAZO QUE SE LE HA ASIGNADO?

El hecho de no solicitar la mediación en el plazo de 30 días siguientes a haber recibido la notificación de embargo hipotecario se puede considerar una renuncia a esa opción y la entidad financiera puede proceder al embargo.

¿Y SI EL PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA O LA ENTIDAD FINANCIERA NO COMPARECE A LA MEDIACIÓN?

Si el propietario no comparece, podría perder el derecho a la mediación como consecuencia de ello. En ese caso, se le notificará a la entidad de financiamiento hipotecario de que puede proceder a embargar.

Según las normas, si un propietario no asiste a la mediación, el Administrador del Programa expedirá un certificado indicando que la mediación no es necesaria. En ese caso, se puede seguir adelante con el embargo hipotecario.

Si no participa un representante de la entidad financiera, la mediación concluirá y el Mediador expedirá una Declaración oficial para ambas partes.

Cualquiera de las partes puede interponer una petición para una revisión judicial en el Tribunal de Distrito correspondiente, en un intento por obtener del juez, un fallo por participación de mala fe y la imposición de las correspondientes sanciones.

¿Y SI UNA DE LAS PARTES NO PUEDE ASISTIR A LA HORA PROGRAMADA?

Las mediaciones se pueden posponer únicamente cuando uno de los participantes no puede asistir por “circunstancias extraordinarias.” La fecha de una mediación se puede aplazar hasta 10 días, a petición por escrito de una de las partes, siempre y cuando el mediador esté de acuerdo.

¿CUÁNTO TARDARÁ EN COMENZAR LA MEDIACIÓN?

Según las normas propuestas por el Tribunal Supremo, las mediaciones deben comenzar dentro de los 90 días siguientes al registro de la notificación de impago. Se espera que las mediaciones aparezcan en la orden del día a los 80 días de haberse registrado la notificación de impago, para dar margen a un posible retraso por alguna emergencia. Las primeras mediaciones están previstas para agosto de 2009.

¿CUÁL ES EL COSTO DE LA MEDIACIÓN PARA LAS PARTES PARTICIPANTES?

El costo de la mediación es de 400 dólares, a ser compartidos equitativamente por el propietario de la vivienda y la entidad de financiamiento hipotecario. Cada una de las partes deberá pagar sus 200 dólares antes de la mediación. Al entregar los formularios de solicitud de la mediación, los propietarios deberán incluir su pago de 200 dólares mediante un cheque de caja, giro postal, o, si es posible, transferencia electrónica.

¿DÓNDE SE CELEBRARÁN LAS MEDIACIONES?

El mediador destinado a un caso decidirá el lugar y la hora de la mediación, tras consultar con las partes participantes.

¿QUIÉN LLEVARÁ A CABO LAS MEDIACIONES?

Las mediaciones serán llevadas a cabo por Jueces Veteranos, Jueces Conciliadores del Tribunal Supremo, jueces adjuntos, u otras personas cualificadas y capacitadas. Cientos de abogados de Nevada han ofrecido sus servicios voluntarios para ser mediadores y los que resulten elegidos se someterán a un cursillo de capacitación para garantizar continuidad y eficacia. El conjunto de posibles mediadores puede incluir también personas que no son abogados pero que tengan experiencia en mediaciones. Los casos que lleguen al Programa de Mediación para Embargos Hipotecarios tendrán un mediador asignado en el plazo de 10 días.

¿TENDRÁ PERMITIDO EL MEDIADOR PROPORCIONAR ASESORIA JURÍDICA?

Un mediador no puede proporcionar asesoría jurídica. La obligación del mediador es ser imparcial. Para las mediaciones no es obligatorio tener abogado, pero si usted necesita

asesoría jurídica, puede consultar con su propio abogado antes y durante la mediación. Si usted no tiene medios para contratar un abogado, puede acceder a una lista de asistentes jurídicos de Nevada utilizando el enlace de “Self-Help” (Autoayuda) de la página de Internet del Tribunal Supremo ([PULSE AQUÍ](#))

¿PUEDO ESCOGER A MI MEDIADOR?

Los mediadores son asignados al azar entre una lista de personas cualificadas y capacitadas, elegidas para prestar sus servicios en el programa. Cuando se da el caso de que un mediador tiene un conflicto de intereses, se asigna al azar otro mediador, una vez que el Administrador del Programa de Mediación para Embargos Hipotecarios haya sido informado.

¿CÓMO PUEDE ALGUIEN HACERSE MEDIADOR?

Se puede obtener la solicitud en la página de Internet del Tribunal Supremo ([PULSE AQUÍ](#)) para los interesados en hacerse mediadores del Programa de Mediación para Embargos Hipotecarios. Los aspirantes deben ser abogados colegiados en Nevada o tener experiencia como mediadores. Se nombrará a aquellos que sean considerados mejor cualificados, una vez se hayan revisado las solicitudes y se haya llevado a cabo la investigación de antecedentes penales. Todos los mediadores recibirán la correspondiente capacitación antes de ser asignados. Los Jueces Veteranos y algunos Jueces Conciliadores del Tribunal Supremo ya recibieron la capacitación para la mediación y están disponibles para ser asignados.

¿QUÉ PASA SI UNA DE LAS PARTES NO HABLA INGLÉS Y NECESITA UN INTÉRPRETE?

Si una de las partes necesita un intérprete, dicha parte es responsable de contratar y pagar al intérprete. Hay una lista disponible de Intérpretes Judiciales Certificados en la página de Internet del Tribunal Supremo, los cuales están capacitados para interpretar en mediaciones ([PULSE AQUÍ](#)).

No es obligatorio utilizar un intérprete certificado. Las partes pueden traer a cualquier persona que deseen para interpretarles durante las diligencias.

A LAS PARTES PARTICIPANTES EN MEDIACIONES SE LES EXIGE QUE ACTÚEN DE “BUENA FE”. ¿ESO QUÉ SIGNIFICA?

A las partes participantes se les exige que cooperen sinceramente para alcanzar una resolución justa y razonable. Esto no significa que las partes tengan que llegar a un acuerdo, sino que intenten lograr una solución que ambos lados puedan aceptar. Un ejemplo de actuar de mala fe sería que alguna de las partes no proporcionara la documentación necesaria.

SI UNA DE LAS PARTES NO ACTÚA DE “BUENA FE”, ¿QUÉ PUEDE PASAR?

No actuar de buena fe es un asunto grave. Una parte que no actúe de buena fe puede ser sancionada por un juez, en conformidad con la ley de Nevada.

¿QUÉ ES UNA MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO?

Una modificación del préstamo es un cambio en los términos del préstamo hipotecario. Como consecuencia, la entidad de financiamiento hipotecario podría agregar pagos incumplidos al saldo del préstamo, cambios en la tasa de interés, una prórroga del plazo del préstamo, o una reducción del total de la cantidad adeudada en el préstamo.