

## ¿Cómo se Creó el Programa?

La propuesta de Ley 149 de la Asamblea fue aprobada por el Poder legislativo de Nevada durante la sesión de 2009 y firmada por el Gobernador Jim Gibbons. Su fin es abordar cara a cara la crisis de los embargos hipotecarios y ayudar a las familias de Nevada a poder permanecer en sus viviendas.

Esta ley establece un Programa de Mediación para Embargos Hipotecarios destinado a los propietarios que habitan sus viviendas las cuales son objeto de avisos de embargo hipotecario – oficialmente denominados **Notificación de Impago y Decisión de Vender** – cursados el 1 de julio de 2009, o posteriormente. Para poder participar en el programa, la vivienda debe ser el domicilio principal del propietario y debe estar ubicada en Nevada.

## ¿POR QUÉ DEBE USTED RECURRIR A LA MEDIACIÓN?

**Usted puede desempeñar un papel muy importante**, con la ayuda de un mediador capacitado, en decidir el desenlace de su propio dilema. La mediación es un procedimiento de concesiones mutuas en el cual las partes participantes colaboran para llegar a una resolución del problema que sea aceptable para ambos. Las resoluciones alcanzadas en las mediaciones para embargos hipotecarios son compromisos, y si usted es capaz de llegar a un término medio con la otra parte, todos saldrán beneficiados.

¿Puede usted, como propietario, efectuar sus pagos hipotecarios si se le modifica su préstamo?

## ¿CÓMO COLABORAR EN PRO DE UNA RESOLUCIÓN?

Habrán ocasiones en que las partes no puedan llegar a un acuerdo, incluso contando con la ayuda de un mediador capacitado, la ejecución de embargo de la vivienda se llevará a cabo. Esa es la realidad de la economía actual.

Pero al colaborar en explorar las distintas alternativas, se tiene la esperanza de que el propietario pueda evitar el embargo hipotecario y pueda seguir viviendo en el hogar que compró.

**Estado de Nevada**

# INFORMACIÓN SOBRE EL PROGRAMA DE MEDIACIÓN PARA EMBARGOS HIPOTECARIOS

No obstante, si el propietario carece materialmente de los medios económicos para efectuar los pagos del préstamo hipotecario, es probable que finalmente se lleve a cabo el embargo aun en el caso de que se le modifique el préstamo.

## LA MEDIACIÓN ES RÁPIDA Y EFICAZ

Las normas propuestas por el Tribunal Supremo limitan la duración de las mediaciones a cuatro horas y exigen que las mediaciones empiecen en el plazo de 80 días después de haber asentado la notificación de embargo hipotecario en el registro civil.

Esas mismas normas exigen que las personas responsables de tomar decisiones estén presentes en las mediaciones. Eso significa que, si se llega a un acuerdo, se puede formalizar rápidamente.

## LA MEDIACIÓN ES RENTABLE

Aparte de la tasa de registro que paga la entidad de financiamiento hipotecario, el costo de la mediación es de 400 dólares, compartido de forma equitativa por el propietario y la entidad financiera. Cada una de las partes deberá pagar sus respectivos 200 dólares antes de la mediación.

No es obligatorio tener presente a un abogado en el proceso de mediación, sin embargo, cada una de las partes es libre de tener un abogado que le represente.

## AL CONCLUIR LA MEDIACIÓN...

En el plazo de 10 días después de la mediación, el mediador preparará la necesaria Declaración de Acuerdo y se la hará llegar a las partes. El documento original se le presentará al Administrador del Programa de Mediación para Embargos Hipotecarios y la mediación se dará por cerrada. Si hay acuerdo, las partes formalizarán los documentos correspondientes. Si no hay acuerdo, las partes están en su derecho de recurrir a otras soluciones jurídicas.

## INFORMACIÓN Y FORMULARIOS

[www.nevadajudiciary.us](http://www.nevadajudiciary.us)



**En Vigor Desde  
El 1 De Julio,  
2009**

**Si necesita los servicios de un intérprete**, usted es responsable de traer al intérprete a la sesión de mediación y de pagarle sus honorarios. Puede traer a cualquier persona que usted desee que le interprete en estas diligencias. No obstante, interpretar en una mediación puede ser difícil para las personas que no tienen experiencia.

# PREGUNTAS FRECUENTES

## ¿DE QUÉ SE TRATA EL PROGRAMA DE MEDIACIÓN PARA EMBARGOS HIPOTECARIOS ?

Este programa permite que los propietarios de viviendas se reúnan con la entidad de financiamiento hipotecario, y con un mediador capacitado, para que 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.

## ¿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 posteriormente.

## ¿QUIÉN NO TIENE PERMITIDO PARTICIPAR EN EL PROGRAMA?

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

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

El propietario de una vivienda tiene un plazo de 30 días después de la fecha de haber recibido la notificación de embargo hipotecario para solicitar la mediación y para notificar a su fideicomisario y al Administrador del Programa.

La notificación de embargo hipotecario debe llevar adjunto un formulario de solicitud de mediación y unas instrucciones sencillas para el propietario. 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, [www.nevadajudiciary.us](http://www.nevadajudiciary.us).

Oct. 14, 2009

El propietario debe firmar y enviar (por correo certificado) a su fideicomisario (su entidad financiera), su formulario de solicitud de Mediación junto con la cantidad no reembolsable de \$200 (sólo por cheque certificado o giro postal). Para ello deberá incluir un sobre franqueado junto con la notificación de embargo hipotecario. El propietario deberá también firmar un segundo formulario de solicitud de Mediación y enviárselo al Administrador del Programa. ( Deberá incluir un sobre con la notificación de impago.)

**El hecho de no solicitar la mediación 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.**

## ¿CUÁL ES EL PASO SIGUIENTE DESPUÉS DE SOLICITAR LA MEDIACIÓN?

Se asignará un mediador a los 10 días después que el FMP reciba de ambas partes, del propietario y de la entidad financiera, toda la documentación necesaria y sus costas. Se espera que las mediaciones aparezcan en la orden del día a los 80 días de haberse registrado la notificación de impago.

Siete días previos a la mediación, los propietarios deben presentar una declaración económica, una hoja de cálculo de vivienda de precio asequible (disponibles en la página de internet del Tribunal Supremo de Nevada), y una propuesta para resolver el embargo hipotecario.

## ¿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 de buena fe y tener disponible un representante con la autoridad necesaria para modificar el préstamo.

La entidad financiera deberá aportar (1) el original o la copia certificada de la Letra Hipotecaria, (2) el original o la copia certificada de la Escritura de Fideicomiso, (3) el original o la copia certificada de cada cesión de la Letra Hipotecaria y de la Escritura de Fideicomiso.

La entidad financiera deberá también presentar una tasación de la propiedad, que haya sido realizada en los 60 días previos a la fecha de la mediación, y preparar un presupuesto del valor de la venta al descubierto de la propiedad. La entidad financiera debe demostrar cuál es el método que ha usado para determinar si el propietario cumple con los requisitos necesarios para que se le modifique el préstamo.

## ¿QUÉ PUEDE HACER EL MEDIADOR?

El papel del Mediador es ayudar a las partes a trabajar para obtener una resolución razonable a un problema mutuo.

El Mediador no es un Juez resolviendo una causa y no puede ofrecer asesoramiento legal. Sin embargo, el mediador está a cargo de la mediación y fijará la fecha, la hora y el lugar de la misma después de consultar con las partes. Los mediadores también tomarán decisiones cuando se hayan solicitado aplazamientos. Los mediadores son elegidos al azar de una lista de personal capacitado y cualificado.

## ¿Y SI NO SE 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 con el embargo.

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

## ¿Y SI DEBIDO A URGENCIA 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.



## ¿MÁS INFORMACIÓN?

### El Administrador del Programa Para Embargos Hipotecarios

201 S. Carson St., Suite 109

Carson City, NV, 89701

702-486-9390 en Nevada sur

775-687-9816 en Nevada norte

Número de Teléfono Gratuito para llamadas de larga distancia (888) 421-3004

Email: [Foreclose@nvcourts.nv.gov](mailto:Foreclose@nvcourts.nv.gov)

© 2009 Nevada Foreclosure Mediation Program