

**COSSEC**

*Mediación Hipotecaria  
Ley 184-2012*

*Dr. Daniel Nina*



*Southern Hemisphere*

SUPPORTING MEANINGFUL CHANGE

# Comentarios Preliminares

- Primer semestre 2013, ejecuciones y quiebras.
- Política pública del gobierno federal.
- Política pública del gobierno de Puerto Rico.
- Precariedad económica en general.
- Defensa del hogar.

# Ley 184-2012

- “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”.
- Elementos básicos.
- Consideraciones legales (estado de los procedimientos judiciales).
- Garantías de cumplimiento.



# Disposiciones Federales

- Foreclosure Mandatory Act of 2009.
- Home Affordable Modification Program (HAMP).
- Home Affordable Refinance Program (HARP).

# Problemas Metodológicos:

¿Mediación Compulsoria?

¿Mediación o Conciliación?

¿Componente jurídico-legal?

¿Complejidad de los intereses interactuando?

¿Derechos propietarios?

## La ley establece:

- Que el deber del tribunal es el de referir a mediación, en aquellas ocasiones que lo considere necesario, los casos de ejecución de hipoteca o de venta judicial que involucren la residencia principal del (de la) deudor(a).

# La Mediación en Puerto Rico

La mediación, se regula en la Rama Judicial a través del Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos, administrado por el Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos.



# Aspectos obligatorios

- La mediación es obligatoria
- La mediación es un requisito jurisdiccional en las acciones sobre ejecución de hipoteca garantizando la vivienda principal del deudor
- La oficina de administración de tribunales son los responsables de hacer cumplir y enmendar la normativa



# Aspectos obligatorios

- Los costos se pagan en partes iguales pro el acreedor hipotecario y el deudor
- Los mediadores deben ser certificados por el negociado y deben tomar el curso de educación continua para tal efecto.
- El tribunal puede ordenar a las partes y a sus representantes la coparecencia a una sesión obligatoria de mediación

# Soluciones al problema hipotecario

- H.R. 4635 (111 *th*): Foreclosure Mandatory Mediation Act of 2010
- Home Affordable Modification Program (HAMP).
- Home Affordable Refinance Program (HARP).

# Home Affordable Modification Program (HAMP).

- En un esfuerzo por seguir ofreciendo soluciones verdaderas a la crisis de la vivienda, el 1 de junio de 2012 la Administración del Presidente Obama amplió la población de los propietarios de vivienda que pueden ser elegibles para el Programa de Modificación Home Affordable (HAMP) para incluir:
- Propietarios de viviendas que solicitan una modificación en una vivienda que no es su residencia principal, pero la propiedad esta alquilada o el dueño tiene la intención de alquilarla.
- Propietarios que antes no cumplían las condiciones del HAMP porque su relación deuda ingreso era del 31% o menos.
- Propietarios de vivienda que habían recibido previamente un plan de período de prueba HAMP pero no cumplieron con los pagos durante el período de prueba.
- Propietarios que habían recibido previamente una modificación permanente HAMP pero no cumplieron con los pagos y por lo tanto perdieron sus status favorable.

# Cont. HAMP

- **Es posible que reúna los requisitos para el HAMP si cumple con todos estos criterios:**
- Obtuvo su hipoteca el 1 de enero de 2009 o antes.
- La deuda que tiene sobre su residencia principal o propiedad de alquiler de una asciende hasta \$729,750.
- La deuda que tiene sobre una propiedad de alquiler de dos unidades asciende hasta \$934,200; o tres unidades hasta \$1,129,250; o cuatro unidades hasta \$1,403,400.
- La propiedad no ha sido condenada o declarada no habitable.
- Tiene problemas económicos y ya se atrasó en sus pagos o está en peligro de atrasarse (*propietarios que no viven en la vivienda como su residencia principal, deben estar atrasados en sus pagos para calificar*).
- Tiene suficientes ingresos documentados para efectuar el pago modificado.
- No debe haber sido sentenciado en los últimos 10 años por un hurto mayor, robo, fraude o falsificación, lavado de dinero o evasión de impuestos en conexión con una hipoteca o transacción inmobiliaria.

# Home Affordable Refinance Program (HARP).

- Si *no está* atrasado con sus pagos hipotecarios pero no ha podido obtener refinanciamiento tradicional porque el valor de su vivienda ha bajado, es posible que reúna los requisitos para refinanciar a través del **Programa de Refinanciamiento Home Affordable (HARP)** de MHA. HARP ha sido diseñado para ayudarle a obtener una nueva hipoteca más económica y estable. Los préstamos de refinanciamiento HARP requieren una solicitud de préstamo y una evaluación de solicitud de préstamo hipotecario. Se cobrarán cargos de refinanciamiento.

## Cont. HARP

- La hipoteca debe pertenecerle a – o estar garantizada por – Freddie Mac o Fannie Mae.
- La hipoteca debe haber sido vendida a Fannie Mae o Freddie Mac el 31 de mayo de 2009 o antes.
- La hipoteca no pudo haber sido refinanciada bajo HARP anteriormente a menos que haya sido un préstamo de Fannie Mae refinanciado bajo HARP de marzo a mayo de 2009.
- La relación préstamo-valor (LTV) debe ser mayor que el 80%.
- El prestatario debe estar al corriente con sus pagos hipotecarios al momento de refinanciar, con un buen historial de pago en los últimos 12 meses.

# Otras disposiciones relevantes

- Ley del Hogar Seguro
- Nuevas regulaciones federales en prestamos hipotecarios (enero 2014).
- Consideraciones eticas de la banca.

## Conclusión:

- ¿Qué hemos aprendido?
- ¿Cómo podemos utilizar efectivamente estas destrezas?
- ¿Cómo relacionamos la mediación hipotecaria con las obligaciones de las partes dentro de la política pública?
- ¿Qué nos queda por aprender?