

A ley de un mes para que se cumpla la paralización de procesos de ejecuciones

Ante el paso de los huracanes Irma y María miles de personas se han retrasado en el pago de sus hipotecas debido a la situación actual por la que atraviesan. No empece a que algunos bancos ofrecieron moratorias de pago ante la emergencia, al parecer no ha sido suficiente porque muchos perdieron sus empleos.

Además, muchos titulares se endeudaron por todos los gastos incurridos durante la emergencia. A consecuencia de estas situaciones, miles de hogares podrían ser ejecutados judicialmente por instituciones financieras. A pocos días del plazo que otorgaron los bancos para que las personas paguen sus deudas, se cuestiona si estos podrán cumplir con la promesa de pago. Por otro lado, el 19 de marzo termina la paralización de procesos de ejecuciones que se estableció también tras el paso del huracán María.

La presidenta de Quédate con tu casa, la licenciada Natalia Colón, hizo un llamado a los titulares de propiedades para que modifiquen su préstamo hipotecario. Afirma que por ley, se le debe dar un asesoramiento gratis por 60 días para que las personas puedan conseguir una modificación en el préstamo. La licenciada puntualizó que el tiempo es clave para lograr acuerdos.

1. ¿Estamos atravesando momentos muy difíciles después del paso de los huracanes por Puerto Rico donde muchas personas no tan solo no pueden cumplir con el pago de su hipoteca, sino que además están teniendo que lidiar con reparar sus hogares o reconstruirlos, que alternativas tienen para retener el hogar?

Sí hay alternativas. Cada caso requiere un análisis único, pero el primer paso es evaluar su situación personal y económica presentada al acreedor en un paquete completo de documentos con el propósito de que estos los evalúen. El acreedor puede ofrecer una modificación del préstamo, que puede incluir una reducción en la tasa de interés, una extensión en el término, pasar una porción del balance principal al final

2. ¿Qué tan exitoso son los procesos de modificación cuando el consumidor va al banco?

Por experiencia en nuestra oficina muchos deudores por su desconocimiento no saben cómo hacerle frente a los acreedores y a las exigencias que estos

realizan, en ocasiones desinformando aún más al deudor. Lo que debe hacer el consumidor es orientarse con personal con conocimiento y que no esté atado a los intereses del banco.

3. ¿Qué es una modificación? ¿Cuánto tarda una Modificación? ¿Quién califica para una Modificación?

Una modificación es simplemente una negociación entre tú y tu banco para lograr un beneficio común, que es el lograr mantener tu casa a un pago que puedas seguir haciendo.

Una vez se reciben los documentos completos, el departamento de "Loss Mitigation" tiene 30 días para evaluar y tomar una determinación del caso y en la mayoría de los casos no cumplen con los términos mandatorios por disposición de ley y de reglamentos tanto estatales como federales.

Cualquier persona que este enfrentando dificultad a realizar su pago o que esté pasando por problemas financieros difíciles.

4. ¿Las moratorias post huracán beneficiaron al consumidor?

Depende. Hay consumidores que si obtuvieron un alivio a su pago hipotecario por el tipo de préstamo que tienen y por el estado de su cuenta, es decir si son cliente al día o con poco tiempo de atraso, pero me atrevo a decir que la mayoría, por lo que estamos viendo en la práctica no estaban conscientes de los términos y han terminado enfrentándose a que ahora tienen un atraso de 3 meses que no saben como van a repagarlo. Con el potencial de exponerse al proceso de ejecución de hipoteca por que el banco no les está proponiendo una modificación a los términos del contrato de hipoteca.

5.Cuál es su opinión sobre la Resolución Conjunta propuesta por el Senador Carmelo Ríos?

Desde nuestra perspectiva de abogada del consumidor, cualquier medida legislativa dirigida a aliviar la carga de estos, o buscar soluciones es beneficiosa. No obstante, mi mensaje al consumidor que ya tiene el problema de atraso es que no espere más, ni espere a que medidas como esta se apruebe. Deben buscar asistencia, quien represente sus intereses en ese proceso de negociación con el banco para poder modificar la hipoteca a largo plazo. La moratoria ya vimos que es una ayuda momentánea, que no necesariamente te resuelve el problema de fondo, quizás hasta lo empeora, pues de ordinario cuando vence el término de moratoria, el pago acumulado se tiene que satisfacer. El Senador propone que la deuda que se acumule en el período se refleje en una extensión de la vida del préstamo, pero la realidad es que ese tipo de decisiones está atado al tipo de préstamo y otras consideraciones del contrato, que no necesariamente pueden ser aplicadas uniformemente.

Lo que usted tiene que hacer hoy, es orientarse. Nosotros le asistiremos ante su acreedor hipotecario por sesenta días libre de costo para usted, para alcanzar esa modificación. Solo usted paga por nuestro servicio si logramos la modificación que usted necesita.

6. ¿Qué pasa cuando el consumidor ya está demandado en un proceso de ejecución de hipoteca?

Tienen que defenderse. Tienen que comparecer al tribunal. Porque ellos dirán, como me lo dicen, pero licenciada si yo estoy en atrasos....de lo que se trata el litigio es de defender sus derechos como consumidor. Cuando no contestas la demanda, no tan solo pierdes la oportunidad de presentar tus defensas, sino que pierdes acceso al mecanismo de mediación compulsoria establecido en la Ley 184 del 2012.

7. ¿Puedo modificar aunque el proceso de ejecución haya comenzado?

Si. La única diferencia es que el tiempo que tenemos para llegar a un arreglo con tu banco es más reducido. Sin embargo, en ocasiones hemos logrado aplazar y suspender las fechas de venta mientras llegamos a una modificación final. ¡Aquí el tiempo es clave!

IMPORTANTE:

- Los servicios de asistencia para modificación de hipoteca no se cobran hasta que se logre la modificación que el consumidor aprueba. Reglamento Federal 0.
- En QuedateConTuCasa.com lo podemos orientar libre de costo, tanto sobre el servicio de asistencia para la modificación de hipoteca, como servicio de representación legal.
- Documentos que debes llevar para tu cita: planilla, título de propiedad, recibos de agua, luz, carro.
- También lo podemos representar ante la Corte si usted es demandado en ejecución de hipoteca.