

Toda la verdad sobre los rescates de ejecución hipotecaria

6 Junio, 2009

Soy un abogado de Florida especializado en servicios de rescate de ejecuciones hipotecarias, lo que incluye defensa de ejecuciones hipotecarias, modificación hipotecaria, facilidades de venta al descubierto y, ocasionalmente, escritura de impedimento de procedimiento ejecutivo. Los propietarios de bienes inmuebles acuden a mí con gran cantidad de diferentes casos, y he estado haciendo este tipo de trabajo durante bastante tiempo como para reconocer patrones y mal entendidos recurrentes. El propósito de este artículo es darles a propietarios en apuros¹ una información sin rodeos con respecto a las opciones disponibles.

Esta crisis de la vivienda en la que nos encontramos, nos ha acompañado desde hace tiempo, y yo creo que a la mayoría nos suena de algo el término “ejecuciones hipotecarias”. Permíteme destacar la diferencia entre ejecuciones de hipotecarias y mitigación de pérdidas. El primero se refiere al juicio que inicia el prestamista o la asociación de propietarios como es requerido en la mayor parte de los Estados para recuperar el título de la propiedad. El segundo se refiere a las negociaciones con el prestamista hacia algún tipo de compromiso con el banco. Estos son dos procesos totalmente diferenciados--Si te sirve de ayuda, entiéndelo como “litigio y mitigación”--aunque existen interacciones importantes entre los dos.

La primera realidad que se debe entender tiene que ver con el litigio. Primero, puedes defender tu propio juicio *pro se*.² Pero seamos realistas--eso no funciona. Han venido a mí personas que no son abogados³ pero que sí entienden lo suficiente sobre defensa de embargo, para que yo les ayude a salir del apuro en que se han metido. Unas veces puedo y otras no. En realidad, incluso un abogado titulado puede no ser capaz de defender un juicio de embargo a no ser que él/ella tenga una formación y experiencia en este tan especializado campo de derecho. Hay específicas defensas afirmativas que se deben tomar y específicas medidas que necesitan ser llevadas a cabo para defender un caso de embargo. No vale la pena intentar explicar todos estos entresijos porque (i) tendría que escribir un libro, y (ii) y aún con ello no te sería muy útil.

¹ Utilizo el termino libremente para incluir ambas situaciones, una en la que el propietario tiene dificultades en el pago de la hipoteca, o bien por un mal préstamo o bien por dificultades financieras, y donde la propiedad tiene un valor por debajo de la reventa. Con frecuencia, las dos situaciones se superponen, pero la diferencia sigue siendo importante.

² Sin abogado.

³ Contables, consultores de negocios.

Ahora, el asunto es el dinero. Querrías tener un abogado que te represente, pero no estás seguro de poder hacerte cargo de los gastos. Hay tres razones por las que el dinero que gastas en un abogado defensor sea la mejor inversión que hayas hecho. Primero, sin un abogado, es muy posible que pierdas el caso y te encuentres desahuciado en un período de entre tres a cinco meses. Compara eso con un proceso judicial bien defendido que se prolongue de ocho meses a un año o más. En el peor de los casos, seguirías teniendo el beneficio de tres meses sin pagos hipotecarios adicionales. Segundo, si a largo plazo tu estrategia es llegar a un acuerdo con el banco, tal como una modificación del préstamo o una venta al descubierto, entonces teniendo una defensa decente te daría un mejor posicionamiento en tus negociaciones. Tercero, en caso de una modificación del préstamo, cualquier pequeña mejora en las condiciones significará miles de dólares en ahorros sobre el préstamo. En cuanto a las ventas al descubierto, la baza de tener un abogado que te represente puede evitarte una sentencia de requisito de pago y/o suprimir los impuestos. Teniendo esto en cuenta, vale la pena tener un buen abogado defensor, a cualquier precio⁴.

La segunda realidad corresponde a modificaciones de préstamos hipotecarios. Por una parte, las compañías de modificación de préstamos han sido demonizadas por los medios de comunicación y penalizadas por las autoridades estatales. Además, seguramente te han hecho sentir acribillado con sus materiales publicitarios. Así que, es comprensible que no confíes en ellas. Mi opinión al respecto es la siguiente.

Mi bufete ha entrado en procesos legales por fraude contra dos diferentes compañías de modificación de préstamos, y sé de otras que simplemente son incompetentes. Dicho esto, el porcentaje de malas compañías en el mercado de modificaciones de préstamos es probablemente similar al de cualquier otra industria, y sospecho que los bancos son en gran parte responsables de las campañas de publicidad negativas contra las compañías de modificación de préstamos. En este momento, no tiene importancia. Muchos estados han aprobado leyes que prohíben que las compañías de modificación de préstamos cobren por anticipado. Se supone que primero deben completar la modificación⁵ y luego cobrarle al propietario del inmueble. Desde una perspectiva de negocios, ese modelo no funciona. Por lo cual, muchas compañías de modificación de préstamos continúan haciendo negocio violando las nuevas leyes.

Entonces, aunque me solidarizo con aquellas compañías de modificación de préstamos legítimas que han sido tratadas injustamente por los medios de comunicación y

⁴ No puedo opinar por otros, pero mi bufete ofrece el servicio a un precio fijo muy razonable, no tiene mucha ciencia. Vas a salir ganando económicamente.

⁵ O, al menos, alcanzar ciertos logros.

los legisladores, la verdad es que aquellas que continúan solicitando tu negocio probablemente no sean de confianza. Si están dispuestas a retar a la oficina del abogado general del estado, casi con certeza no tendrán problemas en estafarte. Esto te deja con dos opciones.

A los bancos les interesa que la persona de a pie modifique el préstamo por su cuenta, de esa manera pueden evitar tener que hacer tratos con un profesional que conoce el juego. De todos modos, eres libre de intentarlo si quieres. La verdad es que probablemente tengas una frustrante y poco productiva experiencia. Mira, los bancos pierden dinero cuando modifican préstamos—mucho dinero. No puedes esperar que te hagan un proceso fácil para ti. Lo que va a pasar es que el banco⁶ “perderá” tus faxes, te hará esperar horas en el teléfono, te requerirá copiosa documentación, etc. Y, al final, si no sabes los parámetros y otros criterios que busca el banco, tu solicitud será denegada o el banco te ofrecerá una modificación que no proporciona una ayuda real. En ese caso, tú habrás desperdiciado un montón de tiempo y energía, seguirás siendo vulnerable a perder la casa y, peor todavía, puede que lo hayas hecho imposible para que un profesional vaya detrás y arregle el destrozo.

Tarde o temprano, vas a acabar teniendo que hablar con algún profesional, sobre rehacer el acuerdo porque ellos están preparados para conseguir alivio económico ya que saben las técnicas. Desafortunadamente, algunos prestamistas no van a considerar siquiera nuevas discusiones una vez el préstamo sea modificado, o requerirán un cierto proceso para que pase tiempo antes de las re-negociaciones. No siempre es el caso, pero existe ese peligro.

Ahora, debido a que las modificaciones consumen tiempo y son pesadas de hacer, el servicio es habitualmente bastante caro. Si no, tienes que preocuparte de que quizás esa compañía está tratando de estafarte. Así que, de nuevo, el problema es el dinero. Algunas agencias han arreglado servicios gratuitos, clínicas como las de “hazlo tu mismo” y similares. He hecho algunos trabajos gratuitos para esas organizaciones y aplaudo sus esfuerzos. Hay gente con buenas intenciones y, sin duda, ellos sacan buenos resultados para algunos propietarios de las viviendas. No tengo nada malo que decir sobre ellos, pero simplemente no sé como de viable es esta opción realmente.

Modificar un préstamo es un trabajo duro, y hay demasiada demanda para los recursos que ellos tienen. Los buenos profesionales no pueden permitirse hacerlo gratis y esas agencias están saturadas. En consecuencia, tu caso probablemente caerá en el olvido y/o no conseguirás unos resultados óptimos. Lo mismo se puede decir de los servicios gratuitos de defensa de ejecución hipotecaria.

⁶ Especialmente, el servicio de la compañía de préstamo

Por lo tanto, ¿a donde voy con todo esto? En mi mente solo hay una solución que coherentemente tiene sentido. Debes que encontrar un bufete que te ofrezca tanto servicios de defensa de ejecución hipotecaria como servicios de mitigación de pérdidas. Esto no será gratis, pero este acercamiento tiene beneficios innegables.

Primero, con un bufete, no te tienes que preocupar de ser víctima de un fraude. Si un abogado te engaña, lo único que tienes que hacer es reportar el incidente al Colegio de Abogados y alguien llegará al fondo del asunto por ti. Las compañías de modificación de préstamos no están supervisadas⁷, así que estás prácticamente sólo.

Igualmente importante es el hecho de que un experto abogado defensor sabe cómo usar el litigio para beneficiar la mitigación y viceversa⁸. A parte de la tranquilidad de trabajar con un abogado cualificado, ciertamente acabarás ahorrando tanto a corto como a largo plazo. Además, ten en cuenta que las compañías de modificación de préstamos no pueden representarte en un juicio. Para evitar perder tu negocio, dichas compañías harán lo posible para esconder ese detalle. De todas formas, por las razones que se mencionan aquí, debes ser muy cuidadoso con las consecuencias. Después de todo, es tu casa.

Jeffrey Harrington, Esq.
Harrington Law Associates, PLLC

⁷ Con la posible excepción de California.

⁸ Intentaré no ir a la explicación entera, pero he escrito otros artículos detallando las interacciones entre defensa de ejecución hipotecaria y mitigación de pérdidas. *Vea* "Litigation and Mitigation: Considerations for the Foreclosure Defense Lawyer" publicado por Thompson West.