

## SE PUEDE O NO SE PUEDE: LA VERDAD SOBRE LAS REDUCCIONES DE PRINCIPAL DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

En la mayoría de las consultas de bancarrota y defensa de foreclosure o ejecución de hipoteca los clientes nos preguntan : “se puede reducir el principal de mi hipoteca al valor actual en el mercado de la propiedad?” Se están transmitiendo anuncios de televisión y radio donde más de un grupo de abogados insinúa que se puede reducir el principal de su hipoteca. Como siempre, es importante que todo el que se encuentre con una casa cuyo valor sea significativamente menor al monto de su préstamo(s) hipotecario(s) se asesore y pregunte antes de tomar una decisión.

Cada caso es distinto. En algunos casos, entiendo que mi obligación ética es decirle al cliente, aunque haya alternativas, que la mejor alternativa es entregar la casa. No obstante, todos tenemos prioridades distintas, y lo que para algunos no se vea como una solución razonable, o una decisión inteligente en términos de finanzas, para otros quedarse con su casa es una prioridad, la cual se debe respetar, siempre cumpliendo con nuestra obligación de explicar las ventajas y desventajas de cada opción que tenga el cliente.

A pesar de las particularidades que pueda tener cada caso, y de la información, a veces un poco confusa, que se recibe de los distintos medios, lo siguiente le aplica a todos, y es importante que se aclare:

Usted puede eliminar, por completo, su segunda hipoteca o línea de crédito en una bancarrota Capítulo 13.

Aunque tenga un atraso significativo en el pago de su hipoteca(s), en una bancarrota Capítulo 13, usted puede negociar una modificación permanente (aplicable al resto de la vida de su préstamo hipotecario) y quedarse con su casa.

Como parte de la negociación de modificación dentro de la bancarrota Capítulo 13, algunos bancos han dado y están dispuestos a reducir parte del principal de su hipoteca, o perdonar porciones significativas o todo el atraso que usted tenga en sus pagos hipotecarios, si es necesario para que el pago de su hipoteca se ajuste a su realidad financiera.

En un Capítulo 13, usted puede reducir a precio del mercado presente el monto del préstamo hipotecario de una o varias propiedades de inversión.

A modo de ejemplo, en uno de los casos, se logró una modificación donde el deudor paga solamente \$71 mensuales de su hipoteca, por su situación financiera muy particular, y la disponibilidad del banco hipotecario a trabajar fuera de los parámetros de los programas existentes. En otro caso, se negoció y se logró que el banco hipotecario perdonara o eliminara del principal los casi cien mil dólares en atrasos que tenía el deudor en pagos hipotecarios.

Claro, no todos los casos son iguales, y por eso es esencial que los lectores entiendan la importancia de asesorarse con un abogado con experiencia en la materia, entender cuáles son sus opciones, y tener claro lo que puede esperar de la opción que escoja. La última decisión es del banco hipotecario.

El programa de modificación de préstamos hipotecarios que ofrece el Tribunal en la bancarrota Capítulo 13 es, en este momento, único en la nación. Aunque otros tribunales de bancarrota en otros estados están considerando adoptarlo, todavía no se ha implementado en ningún otro tribunal. No cabe duda de que, a raíz de este programa, y del éxito que ha tenido logrando aproximadamente el 70% de las modificaciones solicitadas, muchas personas

que califiquen para un Capítulo 7 escojan presentar un Capítulo 13 para poder participar del programa de mediación. No obstante, el Capítulo 13 es un proceso complejo, por lo que es esencial que se consulte a un abogado(a) con experiencia en Capítulo 13 antes de tomar su decisión.

La licenciada Mónica A. Santiago tiene experiencia en bancarrotas de individuos y comerciales, y tiene 15 años de experiencia en las cortes estatales y federales. El teléfono a llamar para una consulta confidencial y gratuita en su oficina de Orlando o Kissimmee es el (407) 964-1179.