
En el caso de: :
 Elva y Gilbert Loera, : HUDBCA No. 03-A-CH-AWG28
 : Reclamo No. 78-048419-9
 Peticionantes :
 :

Elva y Gilbert Loera 24512 N.
Lakme Avenue
Wilmington, CA 90754

Pro se

Michael Berke, Esq.
Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano de EE.UU.
Oficina del Abogado General
Asistente
de las Oficinas de Campo
de la Región Oeste Medio
77 West Jackson Boulevard, Room 2604
Chicago, Illinois 60606-3507

Por el Secretario

RESOLUCIÓN SOBRE EMBARGO ADMINISTRATIVO DE SALARIO

La parte peticionante solicitó una audiencia sobre el embargo administrativo de salario presentado con relación a una supuesta deuda a favor del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. ("HUD"). Dicha deuda se originó en el incumplimiento del pago de un préstamo que se encontraba asegurado contra la falta de pago por el Secretario de HUD. La Ley de Mejora en el Cobro de Deudas de 1996 (*Debt Collection Improvement Act of 1996*), según reforma (31 U.S.C. § 3720D, autoriza a las agencias federales a utilizar el embargo administrativo de salario como recurso legal para el cobro de deudas a favor del Gobierno de los Estados Unidos.

Los jueces en lo administrativo de esta Junta de Apelaciones en materia de Contratos (*Board of Contract Appeals, BCA*) han sido designados a fin de determinar si la deuda se encuentra vencida y es exigible contra la parte peticionante y, en ese caso, si el Secretario se encuentra autorizado a cobrar la supuesta deuda mediante el embargo administrativo de salario. 24 C.F.R. § 17.170(b). Esta audiencia se llevó a cabo de acuerdo con los procedimientos establecidos en el 31 C.F.R. § 285.11, según autorización en virtud del 24 C.F.R. § 17.170. El Secretario tiene la carga inicial de la prueba y deberá demostrar la existencia y el monto de la deuda. 31 C.F.R. § 285.11(f)(8)(i). De allí en adelante, la parte peticionante debe demostrar por preponderancia de la prueba producida que

dicha deuda no existe o que el monto reclamado es incorrecto. Asimismo, podrá probar que las condiciones del cronograma de pagos son ilícitas, podrían causarle dificultades económicas, o que la cobranza de la deuda no sería procedente por imperio de la ley. 31 C.F.R. § 285.11(f) (8) (ii). Conforme al 31 C.F.R. § 285.11(f) (10) (i), el libramiento de una orden de retención de salario fue suspendido hasta el dictado de la presente resolución escrita.

Resumen de los hechos y análisis

El 23 de julio de 1996, la parte peticionante firmó y entregó a Alta Loma Financial Corporation, un préstamo para mejoras de vivienda en el monto de \$25,000.00 asegurado contra falta de pago por el Secretario, conforme al Título I de la Ley Nacional de Vivienda (*National Housing Act*), 12 U.S.C. § 1703. (Declaración del Secretario, en adelante "Decl. Sec.", Anexo A). Luego, Alta Loma Financial Corporation cedió el pagaré al First National Bank de Keystone. La parte peticionante no cumplió con los pagos acordados en el pagaré. (Decl. Sec., párr. 2). El 21 de marzo de 2002, el First National Bank de Keystone cedió el pagaré a los Estados Unidos de América, conforme el 24 C.F.R. §201.54. (Decl. Sec., Anexo no marcado). El Secretario es el titular del pagaré en representación de los Estados Unidos. Id.

En respuesta a la Intimación de la Junta del 12 de septiembre de 2003, el Secretario admitió errores en el monto reclamado originalmente como saldo de capital impago de \$5,737.78 y ahora afirma que la parte peticionante está endeudada con el Secretario en los siguientes montos: \$4,582.57 en concepto de saldo de capital, pendiente de pago al 30 de septiembre de 2003; \$566.44 en concepto de intereses pendientes de pago sobre el saldo de capital al 5% anual, al 30 de septiembre de 2003; \$191.81 en concepto de honorarios correspondientes al Servicio de Administración de Deudas del Departamento del Tesoro de EE.UU. ("DMS"); \$1,598.39 en concepto de honorarios correspondientes a la agencia de cobranzas privada (PCA, por su sigla en inglés); e intereses sobre dicho saldo de capital, al 5% anual, desde el 1 de octubre de 2003 hasta su fecha efectiva de pago. (Contestación de la Resolución, Declaración complementaria de Brian M. Dillon, párr. 3-4; Decl. Sec., Anexo B, Declaración de Glen Goodman, párr. 4(c) y 4(d)).

Esta Junta ha determinado con anterioridad que esta deuda estaba vencida y pendiente de pago. Ver *En el caso de Gilbert M. Loera*, HUDBCA No. 02-C-CH-CC065 (23 de diciembre de 2002)

En dicho caso, aunque esta Junta resolvió que el Secretario se encontraba autorizado para proceder con la cobranza de la deuda mediante compensaciones administrativas, ello no obsta que proceda al cobro de esta deuda mediante el embargo administrativo de salarios.

La parte peticionante no cuestiona la existencia de la deuda, sino que cuestiona los intereses, las multas y el cronograma de pagos propuesto. La parte peticionante “considera que [ellos] no adeudan la totalidad de la deuda y, si así fuera, que [ellos] no deberían ser responsables por las multas e intereses.” (Declaración de la parte peticionante del 8 de septiembre de 2003, párr. 8). Conforme lo antedicho, la parte peticionante no es responsable por el monto total originalmente reclamado por el Secretario, pero sí es responsable por el pago del monto total revisado por el Secretario que totaliza \$4,582.57 con todos los intereses autorizados por ley.

La parte peticionante es responsable por los intereses acumulados en el pagaré conforme los términos y condiciones de la Escritura de Fideicomiso, que asegura el préstamo. La Sección Siete de la Escritura de Fideicomiso, firmada por los peticionantes, establece que la Entidad crediticia acciona frente al incumplimiento de las condiciones del pagaré por parte de los Prestatarios:

Todo monto desembolsado por la Entidad crediticia conforme al párrafo 7, **más los intereses correspondientes, a la tasa fijada en el Pagaré, será considerado deuda adicional del Prestatario,** asegurada por la Escritura de Fideicomiso. (Contestación a la Resolución por parte del Secretario, Anexo A, Escritura de Fideicomiso §7, énfasis añadido).

Frente al incumplimiento de la parte peticionante con el pago del pagaré, el Titular del pagaré apresuró el pago conforme la Sección 17 de la Escritura de Fideicomiso. (Contestación a la Resolución por parte del Secretario, párr. 8; Anexo A, Escritura de Fideicomiso §17). Esta Junta determina que dado que el monto del préstamo se encuentra pendiente de pago en su totalidad como resultado del incumplimiento de la parte peticionante, ésta es responsable por los intereses acumulados en el pagaré.

Los peticionantes afirman que deberían disponerse las gestiones de pago y no un embargo de salario ya que crearía una “dificultad económica para [su] familia.” (Declaración de la

parte peticionante, en adelante "Decl. Pet.", párr. 8). El Secretario puede solicitar al Tesoro de los Estados Unidos de América que libere una orden de retención de salario contra el empleador a cargo de la parte peticionante para retener un monto de hasta el 15% de los ingresos disponibles de la parte peticionante. (31 C.F.R. § 285 (i)(2)(i)(A)). La parte peticionante está facultada para presentar prueba que sustancie su reclamo de que el pago de dicho préstamo según el cronograma propuesto por el Secretario podría causarle dificultades económicas. (31 C.F.R. § 285.11(f)(8)(i)). Varios documentos se adjuntan a la carta de la parte peticionante, incluido un comprobante de pagos y otras facturas de gastos. Los gastos documentados de las cuentas mensuales de la parte peticionante ascienden a la suma de \$2,832.31 mensuales. Estos gastos incluyen un pago de hipoteca, \$1,689.34; honorarios del Centro de Asesoría en materia crediticia de EE.UU. (*Credit Counseling Center of America*), \$916.00; agua potable y electricidad, \$35.65; gas, \$38.58; cable, \$26.43; y tres líneas telefónicas, \$126.40. (Decl. Pet., anexos no marcados). En la Declaración de la parte peticionante se detallan otros gastos mensuales para los cuales no se presentaron facturas. Estos gastos ascienden a la suma de \$2,123.00 que incluyen el pago mensual al Servicio de Impuestos Internos (*IRS*, por su sigla en inglés), \$100.00; seguro de vida, \$55.00; seguro de vivienda, \$65.00; seguro del automóvil, \$198.00; compañía de agua potable, \$250.00; combustible, \$80.00; provisiones, \$400.00; clases, \$545.00; servicios de limpieza, \$30.00; almuerzos, \$150.00; esparcimiento, \$75.00; varios, \$75.00; y vestimenta, \$100.00.

(Decl. Pet.). En consecuencia, la parte peticionante reclama que el monto de sus gastos mensuales totales es de \$4,955.40.

Encuentro que la información financiera presentada por la parte peticionante en términos generales es verosímil, aunque los promedios de gastos de subsistencia mensuales parecen un poco exagerados. La parte peticionante reclama en su declaración que sus gastos mensuales en concepto de agua potable ascienden a \$250.00 por mes, mientras que la factura que ellos remitieron a Servicios Municipales de la Ciudad de Los Angeles en concepto de gastos de agua potable en el invierno totalizan \$35.65. La información sobre las declaraciones de pago del préstamo e hipoteca es específica, no estimada, como lo eran las facturas de cable, gas y teléfono. (Decl. Pet., anexos no marcados). Si bien la parte peticionante no ha propuesto una tasa de embargo alternativa a la propuesta de embargo del Secretario, la Junta está autorizada a ordenar el embargo a una tasa inferior basándose en el registro presentado. (24 C.F.R. 17.170(b); 31 C.F.R. 285.11(f)(11)(ii) y (iii)). Los ingresos mensuales disponibles de la parte

peticionante, que totalizan \$3,938.18, son menores que sus supuestos gastos mensuales que ascienden a \$4,955.31. Todo embargo reduciría el ingreso disponible de la parte peticionante a un monto inferior a sus supuestos gastos mensuales.

La parte peticionante remitió un documento titulado "Declaración de conciliación." (Decl. Pet., anexo no marcado). Sin embargo, la parte peticionante no cuestionó la importancia de dicho documento, que indicaría que el 10 de agosto de 1998, la parte peticionante vendió parte de la propiedad que fue mejorada con los fondos de este préstamo. En tanto la relevancia de esta prueba es cuestionable, la Junta encuentra que la deuda en cuestión permanece vencida y exigible debido a la falta de prueba que sustancie que la entidad crediticia renunció a sus derechos de reclamar el pago total conforme los términos y condiciones del préstamo. Con el objeto de probar que una entidad prestataria renunció a sus derechos según los términos del préstamo, debe presentar (1) una exención escrita por parte de la entidad crediticia liberando específicamente a la parte peticionante de su obligación, ó (2) suficiente retribución ofrecida por la parte peticionante y aceptada por la entidad crediticia, que demostraría la intención de exención. Jo Dean Wilson, HUDBCA No. 02-A-CH-AWG09 (30 de enero de 2003). La parte peticionante no ha presentado prueba alguna que establezca la intención por parte de la entidad crediticia de eximir a la parte peticionante de su obligación de pagar la deuda en cuestión. Por lo tanto, el Secretario podría exigir el pago de la obligación en su totalidad contra la parte peticionante.

La parte peticionante podría solicitar negociar las condiciones de pago con el Departamento. No obstante, esta Junta no está autorizada para prorrogar, recomendar o aceptar plan de pago u oferta de conciliación alguna en nombre del Departamento. La parte peticionante podría tratar este caso con Lester J. West, Director, Centro de Operaciones Financieras de HUD en Albany, 52 Corporate Circle, Albany, NY 12203-5121. Número de teléfono: 1-800-669-5152, extensión 4206. La parte peticionante también podría solicitar una revisión de su situación económica mediante la presentación de una Declaración Financiera Título I (*Title I Financial Statement*) ante esa Oficina de HUD (Formulario 56142 de HUD).

Los peticionantes solicitan a la Junta la Suspensión de todos los procedimientos de cobranzas hasta que la Junta dicte una resolución. La parte peticionante solicita específicamente:

La asistencia de la [Junta] para ordenar al Departamento del Tesoro de EE.UU.-Servicio de Administración Financiera (*FMS*, por su sigla en inglés), al Ocwen Federal Bank y sus afiliados la suspensión inmediata de todos los procedimientos de cobranzas con respecto al caso antes mencionado hasta que la [Junta] dicte una resolución y el caso quede concluido... En tanto el presente caso se encuentra pendiente de resolución por parte de [la Junta], el [Departamento del Tesoro ha] librado [contra la parte peticionante] una orden de embargo de salarios por el mismo monto exacto. (Declaración de la parte peticionante del 19 de noviembre de 2003).

La Junta libró una Suspensión de Libramiento sobre la deuda antes referida el 28 de julio de 2003. La Junta declaró específicamente que el “libramiento de una orden de retención de salario para satisfacer la deuda reclamada a la parte peticionante se encuentra suspendida hasta tanto la Junta dicte una resolución escrita sobre el asunto en cuestión, salvo que se haya librado con anterioridad una orden de retención con relación al presente caso.” (Notificación de Registro, Suspensión y Derivación del 28 de julio de 2003). Por lo tanto, los montos previamente retenidos son correctos.

El Secretario solicita a la Junta que declare que el monto "máximo posible" para los honorarios correspondientes al DMS y a la PCA se encuentran vencidos y pendientes de pago, “dado que la parte peticionante debería haber pagado un monto que incluía estos honorarios si [ellos] eligieron resolver la deuda mediante la realización de un pago total a la PCA del Tesoro.” (Complemento de la Declaración del Secretario, adjunto, Declaración complementaria de Lester J. West, en adelante “Decl. West”, párr. 4 En su carácter de autoridad vinculante con relación a los honorarios correspondientes al DMS y la PCA pendientes de pago, el Secretario cita el préstamo para mejora de la vivienda firmado por la parte peticionante el 23 de julio de 1996, que establece:

Cuando el Titular del pagaré haya solicitado a

[la parte peticionante] el pago [del préstamo] en su totalidad y en forma inmediata como se describe anteriormente, el **Titular del pagaré tiene derecho a percibir el reintegro por parte de los [peticionantes] de todos los costos y gastos** en la medida en que la ley así lo permita... (Decl. Sec., Anexo A, párr. 4(d), énfasis añadido).

La parte peticionante afirma que las “multas son injustificadas”. (Decl. Pet., párr. 8). “La PCA no está facultada a percibir honorario alguno hasta tanto se efectivicen las cobranzas” de la deuda. (Decl. West, párr. 6, énfasis en original). La Junta no ha recibido notificación sobre el monto exacto cobrado por la PCA a la parte peticionante ni del honorario correspondiente a la PCA. La PCA “estará potencialmente facultada a percibir dicho honorario siempre que la PCA realice la cobranza de la deuda en su totalidad en el futuro.” (Decl. West, párr. 7). (énfasis añadido) Por lo tanto, el honorario correspondiente a la PCA no resulta al momento legalmente exigible ni pendiente de pago.

RESOLUCIÓN

Después de un detenido análisis del registro del presente caso, declaro que la deuda, objeto de la presente actuación judicial, es exigible judicialmente contra la parte peticionante, en el monto reclamado de \$4,582.57, con exclusión del honorario de la PCA de \$1,598.39.

Este tribunal **RESUELVE** que el Secretario se encuentra autorizado para proceder con la cobranza de la obligación pendiente mediante el embargo administrativo de salario, en un monto de \$4,582.57 más intereses en el monto del diez (10) por ciento de los ingresos disponibles de la parte peticionante, sin perjuicio del derecho del Secretario a proceder con la cobranza de esta deuda mediante el embargo administrativo de salario en un monto mayor, en caso de que, en el futuro, los ingresos disponibles de la parte peticionante aumenten o que sus gastos mensuales disminuyan.

La Orden judicial de suspensión de la instancia de derivación del presente caso al Departamento del Tesoro de los EE.UU. a los fines del embargo administrativo de salario queda anulada.

David T. Anderson,
Juez en lo administrativo

30 de julio de 2004