

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1227

28 DE AGOSTO DE 2017

Presentado por el representante *Quiñones Irizarry*

Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros

LEY

Para enmendar el artículo 2 y 3 de Ley Número 184-2012 conocida como la "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal" a los fines de establecer que el acreedor deberá conceder una moratoria del pago del principal del préstamo mientras se celebra la mediación a todo deudor que certifique sufrir una enfermedad catastrófica, ampliar la mediación compulsoria a préstamos comerciales que son garantizados mediante hipoteca con la residencia principal del deudor y para otro fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 184 -2012 también es conocida como la "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal". Según establece en su artículo 9, la misma comenzó a regir a partir de 1 de julio de 2013. Su propósito principal es insertar el procedimiento de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en todos los procesos de ejecución de hipoteca sobre propiedades dedicadas a vivienda principal.

El propósito de la medida fue evitar o minimizar la pérdida de los hogares de familias que atravesaran situaciones de estrechez económica, de cumplirse con lo establecido en el mencionado estatuto.

Cuando el banco decide demandar, y luego del deudor contestar la demanda o hacer alegación responsiva, el Juez tiene sesenta (60) días para referir el caso al proceso

de mediación compulsoria; previa a llevar un proceso de ejecución de hipoteca (foreclosure) de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la citada ley: "Puerto Rico se ha visto afectado a gran escala por la crisis económica que atraviesa tanto en la isla como en los Estados Unidos". Uno de los sectores que ha sido blanco principal de dicha crisis lo es la familia puertorriqueña. A tales efectos se expresó: La escasez de recursos económicos en Puerto Rico ha ocasionado que muchos dueños de viviendas, le hayan ejecutado su vivienda por parte de la entidad bancaria o crediticia que ostenta el préstamo hipotecario sobre dicha propiedad. [...]

La crisis económica en Puerto Rico ha afectado grandemente a nuestra ciudadanía, quienes se han visto privados de su derecho propietario de poder tener su propia residencia.

[...]

A tenor con lo antes indicado, es imprescindible que la Asamblea Legislativa de Puerto Rico cree una Ley con el propósito de crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca (foreclosure) de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria. Entiéndase propiedad principal de vivienda como aquella que se usa como hogar principal, no (second home) y que para fines de contribuciones sobre bienes inmuebles es la primera residencia o aquella que gozaría de aplicar en cada caso de una exención contributiva.

El artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012 establece la obligación que tienen los tribunales de llevar a cabo un acto de mediación compulsorio con el propósito de evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Dicho artículo dispone que la mediación compulsoria es de carácter jurisdiccional en todos los procesos a llevarse a cabo ante los tribunales de Puerto Rico los cuales envuelvan un proceso de ejecución de hipoteca garantizada con una propiedad residencial que a su vez constituya una vivienda personal del deudor. El incumplimiento de dicho requisito impedirá que los tribunales puedan dictar sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada. También establece el referido artículo que el derecho a una mediación compulsoria no estará disponible cuando el deudor hipotecario se encuentre en rebeldía, entre otras razones.

La intención legislativa de la presente medida es que el deudor hipotecario participante de un proceso de mediación compulsoria al amparo de la Ley 184-2012 que sufra de una enfermedad catastrófica sobrevenida el acreedor deba decretar una

moratoria del pago del principal, intereses, cargos por mora y otros penalidades mientras dure el proceso de mediación. El acreedor deberá presentar alternativas de modificación de hipoteca tomando en consideración la enfermedad sobrevenida al deudor.

Por otro lado, se pretende ampliar el beneficio de la mediación compulsoria a los préstamos comerciales donde el acreedor posea un gravamen hipotecario sobre la residencia principal del deudor.

Ante la crisis aguda que enfrenta Puerto Rico, esta medida permite que los ciudadanos más vulnerables puedan evitar la ejecución de su residencia principal. Por supuesto, la protección no debe lacerar el derecho que tienen los acreedores de hacer efectiva su garantía. Sin embargo, se concede una oportunidad para aquel deudor que posterior a la otorgación del préstamo le sobrevenga una enfermedad catastrófica. Esto no implica que el acreedor pierda su derecho a ejecutar. Se trata de conceder una oportunidad aún más amplia en estos casos particulares para que el deudor pueda reorganizar sus finanzas ante la crisis que le embate por dicha enfermedad.

Finalmente, se amplía la legislación para que aquellos comerciantes que se ha visto afectados por la crisis económica y que hayan garantizado sus préstamos comerciales con una hipoteca en su residencia principal puedan disfrutar del beneficio que provee la Ley 184-2012.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.-Se enmienda el inciso (b) y se añade un inciso (f) en el Artículo 2 de la
2 Ley 184-2012 para que lea como sigue:

3 “Artículo 2. – Definiciones

4 Las siguientes palabras o términos, cuando sean usados o se haga
5 referencia a los mismos en esta Ley, tendrán el significado indicado a
6 continuación, a menos que del contexto surja claramente otro significado:

7 (a) Mediación: Un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un
8 interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o

1 asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte
2 mutuamente aceptable para resolver su controversia.

3 (b) Mediación Compulsoria: En los casos en que un acreedor hipotecario
4 pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda
5 culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya
6 una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de
7 mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar
8 que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá
9 ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o
10 representantes legales o asesores, y presidida por un mediador
11 seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución
12 de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor
13 hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas
14 disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o
15 la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una
16 vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo
17 o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo
18 de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda
19 principal. *Este proceso no excluye los préstamos comerciales garantizados con*
20 *una hipoteca en la residencia principal del deudor.*

21 (c) Acreedor Hipotecario: Significa cualquier persona natural o jurídica o una
22 entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa

1 debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los
2 Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con
3 garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal.

4 (d) Deudor Hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un préstamo de
5 consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un
6 gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta
7 definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o
8 que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer
9 efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca.

10 (e) Residencia o Vivienda Principal: aquella que se utiliza como el hogar
11 principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines
12 contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la
13 exención contributiva principal.

14 (f) *Enfermedad Catastrófica: aquella enfermedad cuyo efecto previsible, certificado*
15 *por un médico, es la pérdida de la vida; para la cual la ciencia médica ha*
16 *evidenciado con éxito que hay tratamiento que remedia dicha condición al extremo*
17 *de salvar la vida del paciente. También significará aquellas enfermedades que no*
18 *sean terminales, pero que hayan ocasionado un impedimento de carácter*
19 *permanente que podría ser seriamente agravado de no intervenir la ciencia médica*
20 *mediante un tratamiento que haya evidenciado que remedia o impide que se*
21 *agrave dicha condición."*

22 Sección 2.-Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 184-2012 para que lea como sigue:

1 “Artículo 3.- Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios,
2 dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte
3 del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con
4 antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación
5 compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar
6 en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el
7 mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder
8 evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que
9 constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos
10 a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la
11 ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya
12 una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá
13 dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca
14 cuya ejecución se solicita. De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o
15 de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del
16 proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el
17 contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. El deudor
18 tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le
19 presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya
20 su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se
21 encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido
22 suprimidas o eliminadas por el tribunal.

1 *En ocasión que el deudor hipotecario presente evidencia, mediante certificación médica,*
2 *que posterior a la otorgación del préstamo hipotecario le sobrevino una enfermedad catastrófica el*
3 *acreedor deberá decretar una moratoria del pago del principal del préstamo, intereses, cargos por*
4 *mora y/o cualquier otra penalidad mientras se ventile el proceso de mediación compulsoria.*
5 *Disponiéndose, además, que el acreedor deberá certificar que se le presentó una oferta de*
6 *modificación de hipoteca y tomó en consideración las circunstancias particulares del deudor*
7 *hipotecario.*

8 Sección 3 - Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, o parte de esta Ley fuera
9 declarada inconstitucional o nula por un tribunal con jurisdicción, la sentencia dictada
10 no afectará ni invalidará el resto de esta Ley y su efecto se limitará a la cláusula, párrafo,
11 artículo o parte declarada inconstitucional o nula.

12 Sección 4 - Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su
13 aprobación.