

GOBIERNO DE PUERTO RICO

19na. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 9

4 DE ENERO DE 2021

Presentado por los representantes y las representantes *Ortiz González, Hernández Montañez, Varela Fernández, Méndez Silva, Matos García, Rivera Ruiz de Porras, Aponte Rosario, Cardona Quiles, Cortés Ramos, Cruz Burgos, Díaz Collazo, Ferrer Santiago, Fourquet Cordero, Higgins Cuadrado, Maldonado Martiz, Martínez Soto, Ortiz Lugo, Rivera Madera, Rivera Segarra, Rodríguez Negrón, Santa Rodríguez, Santiago Nieves, Soto Arroyo, Torres Cruz y Torres García*

Referido a la Comisión Sobre los Derechos del Consumidor, Servicios Bancarios e Industria de Seguros

LEY

Para enmendar el inciso (d) del Artículo 2, enmendar el Artículo 3, añadir un nuevo Artículo 4, enmendar el actual Artículo 6 y reenumerar los actuales artículos 4, 5, 6, 7, 8 y 9 como los artículos 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la Ley 184-2012, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, a los fines de proveer mayores protecciones al deudor hipotecario en el proceso de mediación compulsoria; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 184-2012, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, estableció el proceso de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca de propiedades residenciales que constituyan una vivienda principal. Así pues, mediante esta ley se impuso a los tribunales la obligación de ordenar una celebración de una vista compulsoria de mediación en los casos de ejecución de hipoteca de una residencia

principal como requisito jurisdiccional para poder dictar sentencia y ordenar la venta judicial de este tipo de inmueble.

La referida legislación tuvo su génesis como reacción a la crisis económica por la que Puerto Rico se ha visto afectado desde el 2006. Dicha crisis ha provocado, entre otras cosas, que nuestra gente vea afectado su derecho propietario de poder adquirir su residencia propia. Así las cosas, para el 2013-2014 los tribunales de Puerto Rico recibieron trece mil quinientas noventa (13,590) peticiones de ejecuciones de hipoteca y solo mil seiscientas cincuenta (1,652) fueron referidas a mediación, de los cuales mil trescientos sesenta y seis (1,366) fueron aceptados. Una gran cantidad de los casos referidos a mediación terminan en rebeldía pues el deudor hipotecario no responde la demanda de ejecución de hipoteca. Lo anterior tiene la consecuencia de que el deudor hipotecario pierda su derecho a mediación.

Durante la última década las ejecuciones hipotecarias de residencias han aumentado significativamente. A saber:

Año	Número de Unidades
2008	2,357
2009	2,454
2010	3,162
2011	3,188
2012	3,814
2013	4,207
2014	3,680
2015	4,459
2016	5,424

Según la Asociación de Bancos de Puerto Rico, a marzo de 2017 existían un total de trescientas ochenta y ocho mil setecientas nueve (388,709) hipotecas residenciales, de las cuales veintidós mil quinientas trece (22,513) tenían más de noventa (90) días en atraso, ocho mil doscientas veintinueve (8,229) eran objeto de un procedimiento voluntario bajo el Código de Quiebras y dieciséis mil novecientas setenta y cuatro (16,974) estaban en proceso de ejecución. Asimismo, según la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, a junio de 2017 se habían llevado a cabo tres mil trescientas cuarenta y dos (3,342) ejecuciones hipotecarias.

En la última década se han ejecutado un promedio de treinta mil (30,000) propiedades, de las cuales cerca del sesenta por ciento (60%) son casas que estaban abandonadas. Así pues, la ejecución de una hipoteca además de tener un efecto social nefasto, también tienen un efecto salubrista ya que la mayoría de las propiedades que pasan por el proceso de ejecución hipotecaria terminan convirtiéndose en una

propiedad abandonada, lo cual puede conllevar un posible problema de estorbos públicos.

Los números que acabamos de examinar exponen un cuadro tétrico sobre la situación actual de miles de familias puertorriqueñas las cuales están expuestas a perder su hogar. Esta situación nos obliga a proveer herramientas adicionales para que dichas familias puedan proteger su residencia de una eventual ejecución hipotecaria. Para lograr ello, mediante la presente Ley enmendamos la Ley 184-2012 a los fines de:

- Establecer un Proceso Automático de Mediación Compulsoria. Mediante el proceso propuesto ordenamos al tribunal a que dentro de quince (15) días de ser emplazado el deudor hipotecario, señale la vista de mediación compulsoria. Este es un proceso innovador mediante el cual buscamos eliminar el requisito de la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado para poder señalar la vista de mediación compulsoria. Con esto proveemos para que puedan aplicar al proceso de mediación compulsoria aquellos deudores hipotecarios que no tienen recursos económicos para enfrentar el proceso de ejecución de hipoteca. Cabe destacar que una de las razones por las cuales no se logra la vista de mediación compulsoria es que el deudor hipotecario no presenta la alegación responsiva a la demanda de ejecución hipotecaria y el tribunal lo declara en rebeldía.
- Establecer que como parte del proceso de mediación compulsoria, el acreedor hipotecario tendrá que presentar al deudor hipotecario, al menos, una oferta diferente a las ofertas ofrecidas durante el proceso de mitigación de perdidas ("loss mitigation"). Esta enmienda tienen su génesis en que actualmente los acreedores hipotecarios visualizan erróneamente la vista de mediación como un proceso administrativo más en el cual solo presentan al deudor hipotecario las mismas ofertas presentadas en el proceso de mitigación de pérdidas.
- Establecer que el acreedor hipotecario, como parte del emplazamiento, tendrá que adjuntar información detallada sobre el proceso de mediación compulsoria. Entre esta:
 - Información sobre el proceso de mediación compulsoria y sus requisitos.
 - La conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal y conteste la misma.
 - La advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la propiedad.
 - La advertencia de que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la pérdida de la propiedad.

- El nombre completo y los números de teléfono de las personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación de pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas.
- Los remedios o beneficios disponibles para el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia principal.
- Incluir en los casos a ser evaluados compulsoriamente mediante el proceso de mediación a las hipotecas comerciales que están garantizadas por la vivienda principal. Actualmente, la Ley no aplica a casos en que el proceso de ejecución de hipoteca se lleva a cabo sobre un préstamo hipotecario comercial garantizado por la vivienda principal del deudor.
- Establecer que los gastos incurridos en el proceso de mediación los pagará y asumirá el acreedor hipotecario. Con esto buscamos aliviar la carga económica que conlleva el proceso de mediación para el deudor hipotecario.
- Establecer mediante ley que comenzado el proceso de mediación compulsoria, el proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria se detendrá hasta que culmine el proceso de mediación.

Los cambios propuestos por la presente legislación a la Ley 184-2012 tienen el fin último de hacer el proceso de mediación compulsoria uno más accesible a los deudores hipotecarios y así promover la protección del mayor número de residencias principales. Resulta impostergable proveer al deudor hipotecario la mayor protección posible a los fines de aumentar la posibilidad de que éste pueda proteger su hogar ante un proceso de ejecución de hipoteca. Por lo anterior, esta Asamblea Legislativa considera meritorios los fines propuestos en la presente Ley.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.-Se enmienda el inciso (d) del Artículo 2 de la Ley 184-2012, conocida
- 2 como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de
- 3 Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, para que lea como sigue:
- 4 “Artículo 2.-Definiciones

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

(a) ...

(b) ...

(c) ...

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

(e) ...”

Sección 2.-Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 184-2012, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, para que lea como sigue:

“Artículo 3.-Proceso Automático de Mediación Compulsoria

Será deber del tribunal, **[en los casos que considere necesarios,]** dentro de **[los sesenta (60)]** quince (15) días después de *emplazado el deudor hipotecario demandado, señalar* **[presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación**

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

1 El acreedor hipotecario, como parte del emplazamiento, tendrá que adjuntar
2 información detallada sobre el proceso de mediación compulsoria. Entre esta información,
3 la señalada en el Artículo 5 de la presente Ley.

4 La vista o acto de mediación compulsorio tendrá que ser llevada a cabo en un
5 término no mayor de cuarenta y cinco (45) días de emplazado el deudor hipotecario
6 demandado.

7 Comenzado el proceso de mediación compulsoria, el proceso legal de cobro de
8 dinero y ejecución hipotecaria se detendrá hasta que culmine el proceso de mediación.

9 El deudor hipotecario que no interese comenzar o continuar un proceso de
10 mediación compulsoria, así lo notificará al tribunal, en cuyo caso continuará el proceso
11 legal de cobro y ejecución hipotecaria. Mientras el deudor no notifique al tribunal su
12 intención de renunciar al proceso automático de mediación compulsoria, el acreedor
13 hipotecario tiene que, compulsoriamente, participar de todas las vistas o actos de
14 mediación que se lleven a cabo, en caso de ser más de una.”

15 Sección 3.-Se añade un nuevo Artículo 4, se enmienda el actual Artículo 6 y se
16 reenumeran los actuales artículos 4, 5, 6, 7, 8 y 9 como los artículos 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de la
17 Ley 184-2012, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu
18 Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, para
19 que lea como sigue:

20 “Artículo 4-

Como parte del proceso de mediación compulsoria, el acreedor hipotecario tendrá que presentar al deudor hipotecario, al menos, una oferta diferente a las ofertas ofrecidas durante el proceso de mitigación de pérdidas ("loss mitigation").

Artículo [4] 5.- ...

Artículo [5] 6.- ...

Artículo [6] 7.-

Los gastos incurridos **[a incurrirse]** en el proceso de mediación los pagará y asumirá el acreedor hipotecario **[se pagarán, salvo pacto en contrario, por partes iguales]**.

Artículo [7] 8.- ...

Artículo [8] 9.- ...

Artículo [9] 10.- ..."

Sección 4.-Se ordena a la Oficina de Administración de los Tribunales a tomar todas las medidas administrativas y reglamentarias necesarias a fin de lograr la efectiva consecución de lo dispuesto en esta Ley.

Sección 5.-Cláusula de Separabilidad

Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de esta Ley fuere declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la misma. El efecto quedará limitado a la cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de la misma que así hubiere sido declarada inconstitucional.

Sección 6.-Vigencia

- 1 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.