

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va} Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

INFORME NEGATIVO

P. de la C. 1250

26 DE ENERO DE 2018

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:

La Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros de la Cámara de Representantes del Gobierno de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto de la Cámara 1250, no recomienda su aprobación.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto de la Cámara 1250, según ha sido radicado, tiene como propósito enmendar el inciso (d) del Artículo 2, enmendar el Artículo 3, añadir un nuevo Artículo 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.

CÁMARA DE REPRESENTANTES
DE PUERTO RICO
OFICINA DE ACTAS Y RECORDS

2018 JAN 26 PM 4: 00

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

La **Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros de la Cámara de Representantes** solicitó los memoriales explicativos a las entidades correspondientes. Habiendo recibido tales opiniones, esta Comisión está en posición de rendir el correspondiente Informe.

La **Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras** indicó que la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como “Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras” (la “Ley Núm. 4”) le impone a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras que operen o hagan negocios en Puerto Rico para asegurar su solvencia, solidez y competitividad mundial, propiciar el desarrollo socioeconómico del país y salvaguardar el interés público. A tenor con la Ley Núm. 4, *supra*, entre las instituciones que vienen obligados a supervisar se encuentran los bancos y las instituciones hipotecarias que operan en Puerto Rico.

Indican que por tratarse de un tema jurídico que se rige por las leyes de obligaciones y contratos, incluyendo las leyes de protección al consumidor en contratos financieros tales como los préstamos con garantía hipotecaria, el rol de la OCIF es muy limitado en los procesos de mitigación de pérdida y mediación compulsoria. Esto se entiende ya que la OCIF es una agencia fiscalizadora con la obligación de velar por la seguridad y solvencia de las instituciones financieras cuya supervisión le es encomendada. En relación a los temas de mitigación de pérdida bajo la Ley 169-2016 titulada “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario” y los procesos cubiertos por la Ley 184-2012, la OCIF solo tiene la obligación de redactar y proveer el documento titulado

“Solicitud de Mitigación de Pérdida para la Propiedad Principal del Deudor, el cual en cumplimiento con la Ley Núm. 169-216, está disponible en la página de la OCIF.

Por su parte, la **Asociación de Bancos de Puerto Rico**, Asociación de Bancos de Puerto Rico indicó que el efecto inmediato de las enmiendas será someter al proceso de mediación todos los casos en que se presente al tribunal una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca sobre la residencia principal del deudor, haya o no contestado el deudor demandado la demanda en cuestión y, por ende, haberse sometido o no a la jurisdicción del tribunal con relación al proceso. Este proceso crearía una incertidumbre sin precedentes en este tipo de casos.

Indican que el Proyecto incluye una enmienda que permite al deudor demandado notificar al tribunal si desea o no comenzar o continuar con el proceso, mas no se establecen términos para dicha notificación. Esta situación pondría en serias desventajas al acreedor hipotecario objetivo del pagaré.

Por otro lado, indicaron que existen legislaciones similares en los Estados de la Nación, y señalaron las diferencias en cuanto a esta medida. Exponen a manera de ejemplo el Programa de Mediación del estado de Connecticut. Este provee una plantilla de mediadores que son empleados de la rama judicial, términos fijos para la celebración de la vista, para someter información por parte del deudor demandado y el acreedor demandante, para que se someta el informe de mediación correspondiente, de modo que el referido proceso no constituya un impedimento para el manejo del caso de ejecución hipotecaria. Evidentemente este tipo de caso no se contempla en la medida y los recursos son extremadamente limitados para poder adoptarlo. Por tanto, la eficacia

de la enmienda propuesta dependerá de la implantación de modelos similares en otros estados, modelo que no es contemplado en la medida.

Por otro lado indican que, como parte del proceso de mediación compulsoria, el acreedor hipotecario tendrá que presentar al deudor al menos una oferta diferente a las ofrecidas durante el proceso de mitigación de pérdidas (“loss mitigation”). El Proyecto propone añadir un nuevo Artículo 4 a la Ley 184, *supra*, que dispone que “[c]omo 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”).” La Asociación respetuosamente objeta a dicho requerimiento por encontrar que el mismo interfiere irrazonablemente con los derechos del acreedor a hacer efectiva su colateral.

Con relación a la enmienda del Artículo 3 de la Ley 184, *supra*, para incluir lo siguiente: “El acreedor hipotecario, como parte del emplazamiento, tendrá que adjuntar información detallada sobre el proceso de mediación compulsoria. Entre esta información, la señalada en el Artículo 5 de la presente Ley.”, también objetan su aprobación. Sería un trastoque a las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico y a los requisitos de emplazamiento que acompañan los documentos jurídicos en esta etapa procesal.

El Proyecto propone enmendar la definición de “Deudor hipotecario” en la Ley 184, *supra*, a los fines de disponer que se considerará como tal una persona natural que ha incurrido en un préstamo para fines personales o de familia o un “préstamo comercial” garantizado por un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda

principal. De ordinario, las leyes de protección al consumidor son aplicables exclusivamente a préstamos de consumo y transacciones en que el producto del préstamo es utilizado para propósitos personales o de la familia y su protección no se extiende a aquel individuo que incurre las transacciones de crédito para uso de su negocio. Extender dicha protección trastocaría otras leyes estatales y federales vigentes en nuestro ordenamiento jurídico y harían ineficaz su aplicación. Por tanto, se oponen a la aprobación de la presente medida.

CONCLUSIÓN

Por todos los fundamentos antes expuestos, la **Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros de la Cámara de Representantes**, previo estudio y consideración del **Proyecto de la Cámara 1250**, no recomienda su aprobación.

Respetuosamente sometido,



Hon. Yashira Lebrón Rodríguez
Presidenta
Comisión de Asuntos del Consumidor,
Banca y Seguros

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1250

14 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Presentado por los representantes *Ortiz González, Cruz Burgos, Ortiz Lugo y Díaz Collazo*

Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y 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 seiscientos 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:

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 novecientos 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 pérdidas ("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

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

8 (a) ...

9 (b) ...

10 (c) ...

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

8 (e) ...”

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

12 “Artículo 3.-*Proceso Automático de Mediación Compulsoria*

13 Será deber del tribunal, **[en los casos que considere necesarios,]** dentro de
14 **[los sesenta (60)] quince (15)** días después de *emplazado el deudor hipotecario*
15 *demandado, señalar* **[presentada la alegación responsiva por parte del deudor**
16 **hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación**
17 **al juicio]**, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación
18 compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá
19 lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en
20 acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el
21 mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una
22 propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un

1 requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los tribunales de
2 Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca
3 garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal
4 del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia
5 o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya
6 ejecución se solicita. De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación
7 o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como
8 resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma
9 acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de
10 hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de
11 mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca
12 sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal], **siempre y**
13 **cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que**
14 **por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o**
15 **eliminadas por el tribunal].**

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

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

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

3 El deudor hipotecario que no interese comenzar o continuar un proceso de
4 mediación compulsoria, así lo notificará al tribunal, en cuyo caso continuará el proceso
5 legal de cobro y ejecución hipotecaria. Mientras el deudor no notifique al tribunal su
6 intención de renunciar al proceso automático de mediación compulsoria, el acreedor
7 hipotecario tiene que, compulsoriamente, participar de todas las vistas o actos de
8 mediación que se lleven a cabo, en caso de ser más de una."

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

14 "Artículo 4-

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

18 Artículo [4] 5.- ...

19 Artículo [5] 6.- ...

20 Artículo [6] 7.-

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

4 Artículo [7] 8.- ...

5 Artículo [8] 9.- ...

6 Artículo [9] 10.- ...”

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

10 Sección 5.-Cláusula de Separabilidad

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

16 Sección 6.-Vigencia

17 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.