GOBIERNO DE PUERTO RICO

19na. Asamblea Legislativa — 8va. Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 67

4 DE ENERO DE 2021

Presentado por el representante *Varela Fernández*

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEY

Para enmendar los Artículos 2 y 3 de la Ley Número 184-2012, según enmendada, 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 perdidas económicas por consecuencia de terremotos, huracanes, epidemias, pandemias o cualquier otro fenómeno catastrófico, sea natural o humano de gran escala; ampliar la mediación compulsoria a préstamos comerciales que son garantizados mediante hipoteca con la residencia principal del deudor; separabilidad; vigencia y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Número 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.

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 la Asamblea Legislativa se expresó de la siguiente manera:

> "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 residencia propia.
>
> [...]
>
> A tenor con lo antes indicado, es imprescindible que la Asamblea Legislativa de Puerto Rico apruebe 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 compulsoria 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 certifique haber tenido perdidas económicas por consecuencia de temblores, terremotos, tormentas, huracanes, epidemias, pandemias o cualquier otro fenómeno catastrófico, sea natural o humano de gran escala, tenga derecho a una moratoria del pago del

principal, intereses, cargos por mora y otras penalidades mientras dure el proceso de mediación. El acreedor deberá presentar alternativas de modificación de hipoteca, tomando en consideración la pérdida económica sufrida por el 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 severa crisis económica 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, sufra de perdida de empleo, reducción de ingresos o perdida de negocio. 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 causa del evento.

Finalmente, se amplía la legislación vigente 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:

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

"Artículo 2.-Definiciones.

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

(a) ....

(b) Mediación Compulsoria: En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o

el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal. *Este proceso no excluye los préstamos comerciales garantizados con una hipoteca en la residencia principal del deudor.*

(c) ...

(d) ...

(e) ...

(f) ...

(g) ...

(h) Sufrir pérdidas económicas por consecuencia de eventos catastróficos, naturales o humanos de gran escala: aquella situación cuyo efecto previsible, es la pérdida de ingresos; para la cual se ha evidenciado una reducción de ingresos, perdida de empleo o cualquier otra que provoque una situación económica precaria por consecuencia de terremotos, huracanes, epidemias, pandemias o cualquier otro fenómeno catastrófico, sea natural o humano de gran escala."

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

"Artículo 3.-

Será deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, en la cual se le informará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta ("short sale"), la dación en pago, entrega voluntaria de título,

y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor.

En los casos donde haya deudores solidarios o relacionados a sucesiones, bastará la comparecencia de uno de los deudores o miembros de la sucesión para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, mediando autorización expresa del resto de los deudores solidarios o miembros de la sucesión, a satisfacción del Tribunal. Cuando uno de estos codeudores o coherederos se negare a autorizar dicha representación, quedará obligado a comparecer personalmente al acto de mediación y negociación, so pena de desacato, en cuyo caso el no compareciente se expone a ser declarado en rebeldía, previa solicitud de parte, y que sus alegaciones sean suprimidas o eliminadas. En los casos en que los deudores solidarios o los relacionados a sucesiones hayan autorizado a uno solo de los codeudores a comparecer en su representación para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, y que siendo así se logre un acuerdo, el acuerdo alcanzado con el acreedor será vinculante en derecho para todas las partes una vez sea ratificado. De no ser ratificado, cualquiera de las partes podrá solicitar que se de por terminado el proceso de mediación. Lo aquí dispuesto será un requisito jurisdiccional en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial

que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.

De no presentarse el deudor al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagaré efectuado el día de la transacción original de hipoteca. De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada, o de no actuar de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar la demanda presentada. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal. *En ocasión que el deudor hipotecario presente evidencia, que posterior a la otorgación del préstamo hipotecario tuvo pérdidas económicas por consecuencia de terremotos, huracanes, epidemias, pandemias o cualquier otro*

fenómeno catastrófico, sea natural o humano de gran escala, el acreedor deberá decretar una moratoria del pago del principal del préstamo, intereses, cargos por mora y/o cualquier otra penalidad mientras se ventile el proceso de mediación compulsoria. Disponiéndose, además, que el acreedor deberá certificar que se le presentó una oferta de modificación de hipoteca y tomó en consideración las circunstancias particulares del deudor hipotecario."

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

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