

(P. del S. 973)
(Conferencia)

LEY

Para enmendar el Artículo 3 de la Ley 184-2012, según enmendada, 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 establecer responsabilidades legales adicionales para el acreedor hipotecario que no comparece a la mediación; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 1 de julio del 2013, comenzó la vigencia de la Ley 184-2012, “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal” (Ley para Mediación Compulsoria), para así evitar que las personas en Puerto Rico siguieran perdiendo su residencia principal. Existen diferentes modos en que las personas (en este caso una persona particular y una institución financiera) pueden resolver sus conflictos. La mediación es, en esencia, una negociación asistida por una persona neutral (mediador o mediadora), que ayuda a las personas en el conflicto a lograr un acuerdo aceptable para ambos.

Bajo la Ley 184-2012, *supra*, una vez iniciado algún procedimiento de ejecución de hipoteca de una residencia principal, se debe dar una reunión de mediación que no puede ser en las oficinas del acreedor hipotecario ni de sus abogados o representantes. En esta 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 su vivienda principal. Algunas de estas son: la venta corta (conocida como “*short sale*”, donde el acreedor acepta una suma menor al balance del préstamo para cancelar el mismo, lo que permite al deudor hipotecario vender la propiedad), la dación en pago o entrega voluntaria de título, o algún otro remedio que evite que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor. El propósito de esta reunión es evaluar la posibilidad de llegar a un acuerdo satisfactorio ambas partes.

No cabe duda que la Ley para la Mediación Compulsoria ha sido de gran ayuda para miles de dueños de propiedades en Puerto Rico. Ahora bien, a través de los últimos años, hemos podido observar cómo algunos tecnicismos han sido utilizados por algunas instituciones bancarias para evitar la utilización de la mediación compulsoria. En los tiempos de crisis económica en los que vivimos, se hace necesario y urgente que las herramientas que creamos en la Asamblea Legislativa para resguardar los derechos de los ciudadanos puedan ser aprovechadas por estos.

Esta medida establece las repercusiones legales para el acreedor hipotecario que no comparece a la mediación. Igualmente se añade que la no comparecencia de un deudor solidario o un sucesor, no impide que se lleve a cabo la mediación, como sucede en el caso del mecanismo de "loss mitigation". Actualmente, el que no se pueda hacer así ha ocasionado muchos problemas y obstaculizado muchas mediaciones que pudieron haber evitado una ejecución. Igualmente, la medida deja claro el carácter compulsorio de la Ley 184-2012, tal como fue la intención legislativa y como fue ya interpretado por nuestro Tribunal Supremo en Banco Santander V. Correo García 2016 TSPR 201.

Esta Asamblea Legislativa entiende meritorio y urgente el que se atienda esta situación que afecta en Puerto Rico a miles de dueños de casas y a sus familias, mediante la aprobación de esta medida.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- 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 pagará 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.

Sección 2.- Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 31 DE MAYO DE 2019



Firma:

Lcdo. Samuel Wiscovitch Corali
Secretario Auxiliar
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico