

(P. del S. 440)
(Conferencia)

19^{ma} ASAMBLEA 4^{ta} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 73
Aprobada en 24 de agosto de 20 22.

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 introducir enmiendas técnicas con el propósito de eliminar de su texto cualquier referencia a la anotación de rebeldía, establecer el deber del Tribunal de citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria en un término de 30 días; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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”, persigue disminuir la pérdida de la vivienda principal del deudor demandado, junto al acreedor hipotecario, a un procedimiento de mediación compulsoria. Este referido no obliga a las partes a alcanzar un acuerdo, pero permite que estas intercambien sus intereses y alternativas disponibles frente a un tercero, imparcial y certificado.

Sin embargo, la experiencia entre deudores demandados civilmente se ha circunscrito a escenarios, donde el Tribunal demora más de treinta (30) días en realizar un referido oficial al proceso de mediación. En consecuencia, la parte demandante solicita la anotación de rebeldía, tras alegar incumplimiento del deudor con presentar su respuesta a las alegaciones establecidas en la demanda. Una vez el Tribunal anota la rebeldía, la parte demandante presenta moción para dictar sentencia sumaria en rebeldía, ante el alegado desinterés del deudor demandado de ver y atender los señalamientos del caso.

En este sentido, el Artículo 3 de la Ley 184, *supra*, es contradictorio, y viola su propio espíritu. Por un lado, ordena al Tribunal a referir a un procedimiento de mediación todo caso sobre ejecución de hipoteca, cuya garantía sea la vivienda principal del deudor, mientras que permite la anotación de rebeldía al deudor demandado, aun cuando este no responde las alegaciones de la demanda por encontrarse en espera del referido oficial al procedimiento de mediación. En términos generales, la anotación de rebeldía implica que la parte que no responde dentro del término establecido, acepta las alegaciones presentadas en la demanda, facultando al Tribunal a dictar sentencia en ausencia de su participación y pronunciamiento.

Por todo lo cual, esta Asamblea Legislativa entiende necesario aclarar el texto de la Ley 184, *supra*, con el propósito de eliminar cualquier referencia a la anotación de rebeldía. Su aclaración disipará la confusión creada en su interpretación y aplicación en

nuestros tribunales, fortaleciendo así el derecho reconocido al deudor hipotecario que interesa explorar alternativas para evitar la pérdida de su vivienda principal. Anotar rebeldía previo a que ocurra ese primer esfuerzo de mediación trunca el espíritu de la Ley 184, *supra*, y lesiona el derecho reconocido estatuarimente a los deudores demandados.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda 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", para que lea como sigue:

"Artículo 3.- El deudor tendrá derecho 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. Será deber del Tribunal, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir del diligenciamiento del emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria que presidirá un mediador.

...

De no presentarse el deudor hipotecario al procedimiento de mediación en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada; de no entregar al acreedor los documentos solicitados en un tiempo razonable, según lo dispuesto en este Artículo, o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, se presumirá que voluntariamente el deudor hipotecario ha desistido del proceso de mediación compulsoria y dicho acreedor hipotecario procederá con la continuación del proceso de ejecución hipotecaria según corresponda, incluyendo sin limitarse, a solicitar cualquier remedio que en derecho proceda o disponible en las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico y dicho acreedor 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 determinar el Tribunal que no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles o la evaluación realizada al deudor y luego de haber dilucidado la controversia en vista evidenciaría, el Tribunal procederá a desestimar sin perjuicio la demanda presentada.

..."

Sección 2.- 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: 29 DE AGOSTO DE 2022



OMAR J. MARRERO DÍAZ
Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

