

(P. del S. 1325)
(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 disponer que la mediación compulsoria no tendrá que ser señalada en determinados casos en que el Tribunal reciba una renuncia expresa de parte del deudor o los deudores; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hace unos años se logró aprobar, luego de muchos esfuerzos, 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". El propósito de esta es evitar que muchas familias sean privadas de su vivienda principal. Posterior a su aprobación, se han ido atendiendo, mediante enmiendas, varios asuntos particulares y dudas que han surgido con su aplicación. A esos efectos se han aprobado enmiendas con el fin de añadir precisión y agilizar el proceso. Mediante la Ley 268-2018, se incluyeron las propiedades hipotecadas con préstamos "reverse", entre aquellas que cobija la Ley 184, *supra*. Con la aprobación de la Ley 38-2019 se facilitó el proceso para deudores solidarios y se establecieron consecuencias para el acreedor hipotecario que deje de acudir sin justa causa al procedimiento o para aquel que no actúa de buena fe en el proceso de mediación al dejar de divulgar las alternativas disponibles en el mercado.

El 12 de junio de 2019, se celebró una reunión en la que se citó a representantes, tanto de los deudores como de los acreedores hipotecarios, así como también a mediadores. En la misma estuvieron presentes la Directora Ejecutiva de la Asociación de Bancos, representantes de las clínicas de asistencia legal de las tres escuelas de derecho que existen en la Isla, Ayuda Legal, y el Proyecto Prevención Ejecuciones de Hipotecas de Servicios Legales de Puerto Rico, entre otros. En dicha reunión se escucharon los planteamientos de las distintas partes, así como las opiniones a favor y en contra de estos, con el fin de lograr un proceso más ágil y preciso para todos los envueltos. Esta medida es producto del análisis realizado luego de dicho cónclave.

La mediación compulsoria es un procedimiento diseñado para ayudar al deudor hipotecario y brindarle herramientas legales para evitar la ejecución de su propiedad, llegando a acuerdos con el acreedor. Dicho esto, entendemos que hay ciertos casos particulares donde ese mismo deudor quiere disponer de la propiedad y puede decidir

bajo ciertas circunstancias que no desea entrar en el proceso de mediación. Existen casos por ejemplo, donde el deudor ha acordado una entrega voluntaria, pero no pueden consumar la misma por gravámenes posteriores a la hipoteca. Ahora bien, por otra parte, no podemos perder de perspectiva que, según información del Negociado de Métodos Alternos de la Oficina de Administración de los Tribunales, el grueso de los deudores hipotecarios no cuenta con representación legal cuando acude a estos procesos. Una persona que va a renunciar a su derecho de entrar en este tipo de mediación debe entender los efectos a corto, mediano y largo plazo. Habría que garantizar entonces que aquel que renuncie lo hace de manera libre y voluntaria, es decir que la renuncia fue informada, no condicionada ni coaccionada. Luego de escuchar todos los planteamientos, esta medida así lo permite en los casos de disposición de la vivienda, donde el deudor hipotecario no interese la retención de dicha vivienda.

Con la aprobación de la Ley 38-2019, se facilitó la representación de deudores solidarios o partes de una comunidad hereditaria una vez el grupo autorice a uno de estos. Lo anterior como parte de algunas enmiendas para agilizar el proceso cuando son varios los deudores. Ahora bien, con esta medida se añade un plazo para que el acuerdo alcanzado se oficialice, en aras de que en las negociaciones no haya la posibilidad de que no sea ratificada durante un periodo largo de tiempo. A esos efectos, la ratificación no debe tardar más de veinte (20) días, y una vez ratificado, el tribunal ordenará mediante orden y mandamiento su inscripción en los casos en que aplique.

Por otro lado, para que la mediación pueda ser efectiva, es necesario que esté claro que el representante del acreedor debe tener la autoridad para negociar a nombre del acreedor. A esos efectos se adopta un lenguaje similar al de las leyes relacionadas a este tema de jurisdicciones como Florida, Hawaii, Nevada, Vermont y Pennsylvania en donde la persona en la negociación tiene autoridad, o en su defecto, tiene acceso inmediato al oficial con autoridad.

Esta medida establece además, que habrá un deber del mediador de informar al tribunal sobre aquellos incidentes procesales que afecten u obstaculicen el proceso de mediación, como lo sería si una parte no compareció sin justificación adecuada o dejó de entregar documentos requeridos. Además, se libera este tipo de información de la confidencialidad que cubre la mediación. Esto permite que el tribunal pueda conocer si el proceso está siendo desvirtuado por cualquiera de las partes, buscando evitar discutir las alternativas.

Por último, en aras de precisar lo relacionado a la desestimación de la que habla el Artículo 3 de la Ley 184, *supra*, aunque se entiende que la misma no es con perjuicio, esta medida deja claro la naturaleza de la desestimación.

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.- 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.

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 de formas verbal y por escrito al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado de acuerdo al tipo de préstamo e inversionista 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.

El representante del acreedor o inversionista que asista al acto o vista de mediación deberá ser, o en la alternativa, tener acceso en todo momento del proceso a un oficial de la institución financiera con la autoridad para llegar a acuerdos de pago, modificación o cualquier otra alternativa de retención o disposición de la propiedad, que estarán solo sujetos a la aprobación final de un “underwriter”, según aplique. Además, el representante entregará al deudor evidencia escrita por parte del acreedor que certifique que el representante tiene la capacidad representativa para actuar a nombre del acreedor.

En dicha vista o acto de mediación, el acreedor hipotecario entregará al deudor hipotecario, una lista de los documentos necesarios y pendientes, si alguno, para evaluar la(s) alternativa(s) que puedan ser aplicables al caso del deudor hipotecario, quien entregará los documentos solicitados en un tiempo razonable, cumpliendo con la reglamentación federal aplicable. Antes de la siguiente vista o acto de mediación correspondiente, deberá entregar los documentos solicitados en una primera vista, o en su defecto, evidencia de que está haciendo las gestiones para obtener los referidos documentos. Si el deudor hipotecario incumple con su obligación de someter los documentos solicitados, dentro de un tiempo razonable y sin justa causa, se entenderá que ha desistido del proceso de mediación compulsoria, y en tal caso, el Tribunal

continuará el proceso judicial iniciado por el acreedor hipotecario. El incumplimiento de cualquiera de las partes a producir documentos para la primera sesión no será motivo para terminar la mediación. El representante del acreedor o inversionista le informará al deudor para cuales de las alternativas cualifica y se le explicarán las razones para no estar disponibles las alternativas para las que no cualifique.

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.

Una vez sometido el acuerdo y notificado a todas las partes, tendrán un término de hasta veinte (20) días calendario para rechazar o ratificar el mismo, entendiéndose que culminado dicho término sin objetarse, se dará por ratificado de forma automática. De no ser ratificado y luego de conocerse su rechazo dentro del término dispuesto, cualquiera de las partes podrá solicitar que se dé por terminado el proceso de mediación. En aquellos casos en los que se requiera la inscripción de lo acordado por las partes en el Registro de la Propiedad, el Tribunal podrá ordenar mediante orden y mandamiento para la inscripción en el mismo, siempre y cuando no se afecten derechos de terceros.

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 principal 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.

La mediación compulsoria no tendrá que ser señalada en aquellos casos en que el Tribunal reciba por escrito una renuncia expresa, informada, libre y voluntaria a la mediación compulsoria de parte del deudor, deudores o herederos, que deseen llevar a cabo una entrega voluntaria. No obstante, esto no impide que se le evalúe para una entrega voluntaria, dentro del proceso de mediación, de así ser el interés del deudor, deudores o herederos. Un acreedor hipotecario no podrá condicionar la concesión de

dichas alternativas para las que el deudor hipotecario cualifique según requisitos regulatorios y del inversionista, a la renuncia del derecho a mediación aquí concedida. Toda renuncia será evaluada por el Tribunal, quien determinará si la misma fue informada, libre y voluntaria.

De no presentarse el deudor 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, 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 de determinar el Tribunal que no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, conforme al informe del mediador, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar sin perjuicio la demanda presentada.

El mediador completará un informe al Tribunal, en el cual incluirá los incidentes procesales que puedan afectar el proceso. A pesar de que la mediación compulsoria es de carácter confidencial, a manera de excepción, el mediador podrá informar al Tribunal sobre los incidentes procesales, manteniéndose como confidencial todo aquello de carácter sustantivo que sea parte de la negociación como tal, en cumplimiento con el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos de la Rama Judicial de Puerto Rico. Los incidentes procesales incluirán la falta de entrega de documentos requeridos bajo esta Ley; la ausencia de autoridad para la toma de decisiones; y la dilación injustificada o falta de cooperación de cualquiera de las partes para lograr un acuerdo.”

Sección 2.- La Oficina de Administración de Tribunales tendrá sesenta (60) días a partir de la aprobación de esta Ley, para aprobar la reglamentación correspondiente o enmendar cualquier reglamento aplicable, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones aquí contenidas.

Sección 3. - 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 de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso, o parte de la misma que así hubiere sido declarada inconstitucional.

Sección 4.- 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: 28 DE DICIEMBRE DE 2020



Firma:

Lcdo. Raul Márquez Hernández
Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico