

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va} Asamblea
Legislativa

4^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1117

15 de octubre de 2018

Presentado por la señora *Laboy Alvarado* (Por Petición)
Referido a la Comisión de Banca, Comercio y Cooperativismo

LEY

Para enmendar la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipoteca de una Vivienda Principal”, Ley Núm. 184 del 17 de agosto de 2012 a los fines de aclarar el derecho de contar con representación legal durante las audiencias de mediación, promover que se oriente y evalúe a los deudores o Co - Deudores que interesen retener la vivienda principal luego de comparecer ante la Corte, y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desafortunadamente, y a pesar de haber transcurrido seis (6) años de la creación de la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecución de Hipoteca de una Vivienda Principal”, Ley Núm. 184 del 17 de agosto de 2012, la situación económica sin precedentes históricos que atraviesa Puerto Rico no ha permitido que los deudores hipotecarios estén a salvo de una posible ejecución hipotecaria ante la imposibilidad de cumplir con su obligación hipotecaria conforme los términos inicialmente pactados.

Peor aún, ante el paso de los destructores huracanes Irma & María, son miles los consumidores que optaron por acogerse a la moratoria de sus préstamos hipotecarios, encontrándose ahora con la dura realidad que muchos no cualifican para

alternativas de modificación de su préstamo con el objetivo de retener y preservar su residencia principal.

Por tanto, se prevé que una vez concluyan y/o expiren todos los términos de paralización de procesos de ejecución de hipoteca y/o moratorias, que aún estén vigentes, aumenten significativamente los litigios por ejecución de hipotecas, agravando el ya deteriorado mercado de bienes raíces de nuestra Isla y exponiendo a cientos de propietarios a la pérdida de su hogar.

Con ello presente, entendemos que, ahora más que nunca, resulta esencial que el Estado provea las bases legislativas claras con el propósito de que se haga cumplir nuestra política pública para la preservación de la residencia principal de todo aquel consumidor que opta por salvar su hogar, para sí y los suyos. Para ello, creemos necesario clarificar los procedimientos a conducirse en las audiencias de mediación, siendo en ocasiones el único procedimiento asequible para el consumidor para viabilizar un acuerdo de repago, modificación y/o extinción de la obligación hipotecaria ordenadamente.

La experiencia de los procesos de mediación compulsoria de muchos consumidores se ha tornado en ocasiones en procesos frustrantes sin que se cumpla con su objetivo. Incluso, y tal como lo reseñara nuestro más alto foro judicial, mediante Opinión Disidente del Honorable Juez Rivera García (2017 TSPR 179), “los procesos de mediación compulsoria se convierten en una vista pro forma, sin impacto o beneficio alguno para el deudor.”

Uno de los aspectos recurrentes en los procesos de mediación es la falta de representación legal. Al presente, las audiencias de mediación compulsoria al amparo de la Ley Núm. 184 (2012) se rigen por el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos adoptado en virtud de la Ley Núm. 19 de 22 de septiembre de 1983 por la Administración de la Rama Judicial.

Dicho Reglamento dispone en su Regla 7.12 que “en las sesiones conjuntas se permitirá la participación de los abogados y de las abogadas con el consentimiento de las partes y del mediador o de la mediadora.” Dicho lenguaje ha generado confusión,

tanto para las partes involucradas en los procesos, sus representantes legales, así como para los propios funcionarios de la Rama Judicial que ejercen la función del Mediador o Mediadora en los trámites de ejecuciones de hipotecas.

Actualmente el Estado de Derecho, según lo resuelto por el Honorable Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico en, Scotiabank de Puerto Rico v. Machargo Chardón (2017WL6612644) dispone que “dada la naturaleza jurisdiccional de la mediación compulsoria, se garantizaba la viabilidad del proceso si recaía en cada parte la decisión de comparecer a la vista de mediación con o sin representación legal,... indistintamente si la parte contraria se encontraba representada o no.”

A pesar de ser el estado de derecho el antes mencionado, consumidores han tenido dificultades para estar asistidos por representación legal en los procesos de mediación compulsoria, viendo cómo se ven atrasadas sus audiencias, notificándoles además que el acreedor podrá imputarle los gastos de sus abogados de insistir estar representado por abogado en las audiencias de mediación, y viéndose obligados a vertir testimonio en un proceso contencioso, como lo son las demandas de ejecución de hipoteca, sin contar con la presencia de su abogado o abogada.

Finalmente, movidos por un alto sentido de justicia, propulsamos que, como parte del trámite de evaluación al deudor para la orientación de alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se obligue a todo acreedor, administrador de préstamos (servicing), entidad bancaria doméstica o foránea, a evaluar a todo codeudor o codeudora que comparezca ante la Corte mediante Contestación a la Demanda de Ejecución, y que previamente haya obtenido Sentencia final y firme de Divorcio, cuando su ex esposo o ex esposa, no comparezca voluntariamente a defenderse en un litigio de ejecución de hipoteca.

La experiencia nos advierte que se están registrando casos de ejecución de hipotecas en donde el poseedor de la propiedad de vivienda principal y Co Deudor o Co Deudora en el préstamo, a pesar de tener interés y potencial capacidad de pago para cumplir con un préstamo modificado, no logra acceder a las audiencias de mediación

compulsoria esto porque el ex esposo o ex esposa opta por no comparecer ante el trámite judicial, y se castiga de esa forma a quien sí comparece negándole acceso a los procedimientos de mediación compulsoria, incluyendo el proceso de orientación de las alternativas disponibles para la preservación de la residencia principal y una evaluación individual de sus propias circunstancias financieras. Desafortunadamente el grueso de las personas que enfrentan tan injusta situación son mujeres, jefas de familia, que a pesar de la adversidad luchan por mantener el techo seguro de ellas y sus hijos.

Aunque reconocemos que existen préstamos garantizados por Departamento de Vivienda Federal e inversionistas federales, tales como: Ginnie Mae, Fannie Mae, Freddie Mac, que nos impiden legislar sobre sus procedimientos y guías de modificación, los problemas que están enfrentando los consumidores surgen con mayor frecuencia en aquellos préstamos hipotecarios que en la jerga bancaria se les denomina “préstamo cartera” y “préstamo de inversionista privado”, estos últimos adquiridos luego por entes foráneos luego de los cierres bancarios asistidos por la FDIC que ocurrieron en Puerto Rico.

Esta Asamblea Legislativo no ve justificación para que en los procesos de mediación compulsoria requeridos en virtud de la Ley Núm. 184 (2012) no se proceda a orientar, evaluar y conceder modificaciones de los préstamos hipotecarios a aquellos Co Deudores o Co Deudoras que puedan probar que han obtenido Sentencia Final y Firme de Divorcio, tienen capacidad de pago para continuar con la obligación hipotecaria modificada, y pueden probar que es el poseedor de una vivienda principal.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 2. – Definiciones

2

3 (f) *Anotación de Rebeldía – Se refiere a lo dispuesto en la Regla 45 de las de*
 4 *Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A.Ap.V.45.1 cuando una parte contra la cual se solicite una*
 5 *sentencia para conceder un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de*

1 *defenderse en otra forma según se dispone en estas reglas, y este hecho se pruebe mediante una*
2 *declaración jurada o de otro modo, el Secretario o la Secretaria anotará su rebeldía. El tribunal, a*
3 *iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte conforme a la*
4 *Regla 34.3 (b)(3). Esta anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de*
5 *las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2 (b). La omisión de anotar la*
6 *rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía.*

7 Artículo 3. – Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro
8 de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del
9 deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al
10 juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que
11 presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón
12 o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador
13 seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la
14 ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya
15 una vivienda principal. *La orientación y evaluación sobre todas las alternativas para evitar la*
16 *ejecución de la hipoteca se concederá a todo Co Deudor o Co Deudora que comparezca mediante*
17 *alegación responsiva ante la Corte, y que al momento de comenzar el litigio de ejecución*
18 *permanezca obligado mancomunadamente con su ex esposo o ex esposa en la obligación*
19 *hipotecaria. Para recibir la orientación y evaluación por parte del acreedor, el Co deudor o la Co*
20 *Deudora, deberá presentar prueba de haber obtenido Sentencia Final y Firme de Divorcio,*
21 *evidencia de capacidad de pago independiente, lo que podrá acreditar mediante evidencia de*
22 *ingresos y prueba de haber realizado los pagos hipotecarios exclusivamente. La anotación de*

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

17

18 Artículo 5. - El proceso de la mediación se regirá, en todo lo que no sea
19 incompatible con la presente Ley, por las disposiciones de la Ley Núm. 19 de 22 de
20 septiembre de 1983, según enmendada, así como cualquiera reglamentos aprobados de
21 acuerdo a la misma. *Disponiéndose, que como parte de la notificación a las partes de la*
22 *audiencia de mediación, se apercibirá a cada parte, deudor y/o co deudores, así como al acreedor,*

1 *de su Derecho de comparecer a las audiencias de mediación compulsoria con representación legal.*
2 *De comparecer alguna de las partes sin representación legal en la primera audiencia, ello no*
3 *imposibilitará que se celebre la audiencia de mediación contando con la presencia de la*
4 *representación legal de aquella parte que ejerció así su derecho de contar con abogado. La*
5 *conducta e intervenciones de los representantes legales se limitará a lo establecido en la Ley*
6 *Núm. 19 (1993) antes citada, y su reglamento. Los mediadores no tendrán discreción para*
7 *rechazar la presencia de un representante legal de una parte en las audiencias de mediación que*
8 *conduzcan en los asuntos relacionados a mediación compulsoria al amparo de la Ley Núm.184*
9 *(2012.)*

10 *Artículo 9. - Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.*