

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

18<sup>va.</sup> Asamblea  
Legislativa

3<sup>ra.</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### P. del S. 973

14 de mayo de 2018

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

*Coautores los señores Martínez Santiago, Muñiz Cortes, las señoras Venegas Brown,  
Laboy Alvarado, Pasilla Alvelo*

*Referido a la Comisión de Banca, Comercio y Cooperativismo*

#### LEY

Para enmendar el Artículo 3 de la Ley 184-2012, mejor 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 consecuencias 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 qué 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, 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”, en ésta 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 como 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 consecuencias para el acreedor hipotecario que no comparece a la mediación. Igualmente se añade que la no comparecencia de un deudor solidario o un suceso no impide 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:**

1 Sección 1. - Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 184-2012, para que lea como sigue:

2           “Artículo 3.- Será deber del Tribunal, *al presentarse la demanda, citar a las partes*  
3 *a [en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de*  
4 *presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y*  
5 *antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento*  
6 *de desacato,]* una vista o acto de mediación compulsoria que presidirá un mediador  
7 seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o  
8 en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las  
9 alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o  
10 la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda  
11 principal. *En los casos donde haya deudores solidarios o relacionados a sucesiones, bastará*  
12 *la comparecencia de uno de los deudores o miembros de la sucesión para que se celebre la vista*  
13 *o acto de mediación, y negociación.* Esto será un requisito jurisdiccional en los procesos a  
14 llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la  
15 ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya  
16 una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo cumplimiento no  
17 podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la  
18 hipoteca cuya ejecución se solicita. De no presentarse el deudor, al procedimiento de  
19 mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario

1 como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la  
2 forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de  
3 hipoteca. *De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, o de no*  
4 *actuar de buena fe, impidiendo se alcance un acuerdo con el deudor, el Tribunal procederá a*  
5 *desestimar la demanda presentada. [El deudor tendrá derecho únicamente a un*  
6 **procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución**  
7 **de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal**  
8 **siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía, o**  
9 **que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o**  
10 **eliminadas por el tribunal.]**

11 Sección 2.- Vigencia

12 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.