

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

6^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1286

16 de agosto de 2023

Presentado por el señor *Dalmau Santiago*

Coautora la señora Rosa Vélez

Referido a la Comisión de lo Jurídico y Desarrollo Económico

LEY

Para añadir un nuevo Artículo 8 y reenumerar los actuales Artículos 8 y 9 como los nuevos Artículos 9 y 10 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 promover una mejor y mayor recopilación y publicación de información estadística sobre casos referidos a mediación compulsoria; 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” tiene como propósito proveer al deudor hipotecario una oportunidad de acudir a un procedimiento de mediación de manera que el acreedor ofrezca todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la pérdida de una vivienda principal.

En *Banco Santander v. Correa García*, 196 D.P.R. 452 (2016), el Tribunal Supremo de Puerto Rico interpretó esta política pública disponiendo que “[...] el acto de citar a una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que el tribunal debe cumplir en los

casos en los que un acreedor solicite la ejecución de la vivienda principal de un deudor...”

Asimismo, en *Franklin Credit Management v. Riviello*, 209 D.P.R. 555 (2022) el Tribunal Supremo reafirmó que una “[...]residencia o vivienda principal es aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor y su familia. En otras palabras, la residencia o vivienda principal equivale a ese lugar preciado que usamos como techo, morada o guarida.” De igual forma, en *Scotiabank v. Rosario Ramos*, 205 D.P.R. 537 (2020), el Tribunal tuvo oportunidad de evaluar la conducta de las partes durante un procedimiento de mediación. En este sentido, sostuvo que “[...] el acreedor debe notificarle al deudor todas las alternativas disponibles en el mercado en ánimo de hacer un esfuerzo real para evitar la ejecución de la vivienda principal del deudor.” Tras esta decisión, quedó claro que el referido de las partes a un procedimiento de mediación no es un mero formalismo, sino que requiere una participación y de buena fe del deudor y acreedor.

Al presente, la Ley 184, *supra*, ha sufrido cuatro enmiendas durante los años 2018; 2019; 2020 y 2022. Si bien, estas enmiendas tienen como objetivo atemperar el estatuto a la jurisprudencia establecida por el Tribunal, no es menos cierto que algunos deudores se han visto obligados a acudir hasta el Tribunal Supremo para lograr vindicar sus derechos. En este sentido, lo cierto es que, si no es por las controversias que han alcanzado la consideración de los Tribunales, muy difícilmente hubiésemos podido tomar conocimiento de los incidentes que ocurren al interior de los procedimientos de mediación. Además, desde el punto de vista de la rendición de cuentas y acceso a información pública, es muy poca la data disponible al alcance de evaluadores de política pública e incluso de la ciudadanía en general.

Por todo lo cual, en consideración a la multiplicidad de eventos que puede generar un procedimiento de mediación compulsoria, esta Asamblea Legislativa entiende meritorio disponer para la recopilación y publicación de datos específicos

relacionados con los procedimientos efectuados al amparo de la Ley 184, *supra*. Solo de esta forma la Asamblea Legislativa podrá evaluar la efectividad de esta política pública.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se añade un nuevo Artículo 8 a la Ley 184-2012, según enmendada,
2 conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los
3 Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, para que se lea como
4 sigue:

5 *“Artículo 8.-*

6 *La Oficina de Administración de los Tribunales incluirá en sus Anuarios Estadísticos*
7 *información detallada sobre la implementación de esta Ley. En particular, pero sin que esto*
8 *constituya una limitación, detallará lo siguiente:*

9 *a. Cantidad de casos presentados sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca referidos a*
10 *mediación compulsoria;*

11 *b. Cantidad de casos donde el deudor renunció expresamente al procedimiento de*
12 *mediación compulsoria.;*

13 *c. Cantidad de casos desestimados debido a que el acreedor actuó de mala fe durante el*
14 *procedimiento de mediación o por incumplimiento con la política pública establecida en esta Ley.;*

15 *d. Desglose de los acuerdos alcanzados entre el deudor y acreedor como parte de la*
16 *mediación compulsoria, entre estos, refinanciamiento, modificación en pago y plazos acordados*
17 *para el cumplimiento de la obligación, reducción en tasa de interés, dación en pago, venta corta,*
18 *entre otras.”*

19 Sección 2.- Se reenumeran los actuales Artículos 8 y 9 como los nuevos Artículos 9
20 y 10 de la Ley 184-2012, según enmendada, conocida como “Ley para Mediación

1 Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas
2 de una Vivienda Principal”.

3 Sección 3.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su
4 aprobación.