

LEY 184-2012

17 DE AGOSTO DE 2012

Para crear la ley que inserte el proceso de mediación compulsorio entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de Hipoteca (Foreclosure) de propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico, que se conocerá como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Puerto Rico nuestra ciudadanía se ha visto afectada grandemente por la crisis económica que ha afectado, tanto a nuestra Isla como a los Estados Unidos de América durante los últimos años.

La escasez de recursos económicos en Puerto Rico ha ocasionado que muchos dueños de viviendas, le hayan ejecutado su vivienda por parte de la entidad bancaria o crediticia que ostenta el préstamo hipotecario sobre dicha propiedad.

En los Estados Unidos de América se estima que más de nueve millones de estadounidenses perderán sus propiedades, mediante ejecución de hipoteca en los próximos cuatro años.

La Compañía Goldman Sachs, uno de los grupos de inversión más grandes del mundo, estima que si en Estados Unidos de América no se toman medidas para resolver el problema económico en los procesos sobre ejecución de hipotecas, podría ocasionar que a partir del año 2014, podría haber en los Estados Unidos más de trece millones de ejecuciones de hipotecas en toda la Nación Americana.

La crisis económica en Puerto Rico ha afectado grandemente a nuestra ciudadanía, quienes se han visto privados de su derecho propietario de poder tener su residencia propia.

Los préstamos hipotecarios contienen en su mayoría cláusulas de aceleración y otros procesos para asegurar la acreencia por parte del acreedor hipotecario.

La ciudadanía en general desconoce los tecnicismos y los procesos complejos de todas las obligaciones legales incurridas en un préstamo hipotecario, requiere de mayor orientación sobre dichos procesos.

Considerando todo lo anterior, la Administración del Presidente Barack Obama creó el programa “The Making Home Affordable Program (MHP) para ayudar a aquellos deudores hipotecarios a poder refinanciar o modificar sus préstamos mediante dos programas:

A) “Home Affordable Refinance Program (HARP):

Ofrece refinanciamiento a intereses más bajos a aquellos dueños de viviendas con préstamos garantizados por Fannie Mae o Freddie Mac, incluyendo aquéllos que deben hasta un poco más del valor real de su vivienda.

B) “Home Affordable Modification Program (HAMP):

Ofrece a aquellos deudores hipotecarios el proveerle incentivos al modificar sus préstamos, reduciendo el interés del préstamo, extendiendo el tiempo del mismo o reduciendo los pagos de la hipoteca de la propiedad hasta un 35% del ingreso bruto.

El Congreso de los Estados Unidos sometió el Proyecto del Senado 2912, titulado “*Foreclosure Mandatory Act of 2009*”, con el propósito de obligar a que todo deudor hipotecario con garantías federales tenga que someterse compulsoriamente a un proceso de mediación, previo a la ejecución de la hipoteca por parte del acreedor hipotecario.

El Gobierno Estatal, al igual que el Gobierno Federal, debe colaborar y buscar alternativas que logren disminuir los procesos de ejecución de hipotecas y evitar al máximo posible que nuestros ciudadanos sigan perdiendo sus propiedades. La realidad es que estas alternativas existen y el público las desconoce.

En los Estados Unidos de América nueve Estados han aprobado estos procesos de mediación ante los tribunales de justicia o mediante procesos no judiciales compulsorios con el propósito de buscar y evitar tener que llevar a cabo un proceso de ejecución de hipoteca por parte del banco o institución crediticia.

A tenor con lo antes indicado, es imprescindible que la Asamblea Legislativa de Puerto Rico cree una Ley con el propósito de crear un proceso de mediación compulsoria ante los tribunales de Puerto Rico o ante los foros administrativos correspondientes, previo a llevar un proceso de ejecución de hipoteca (foreclosure) de cualquier propiedad principal de vivienda en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria. Entiéndase propiedad principal de vivienda como aquella que se usa como hogar principal, no (second home), y que para fines de contribuciones sobre bienes inmuebles es la primera residencia o aquella que gozaría de aplicar en cada caso de una exención contributiva.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. — Título Corto

Esta Ley se conocerá por el Título Corto “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”.

Artículo 2. — Definiciones

Las siguientes palabras o términos, cuando sean usados o se haga referencia a los mismos en esta Ley, tendrán el significado indicado a continuación, a menos que del contexto surja claramente otro significado:

(a) Mediación: Un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable para resolver su controversia.

(b) Mediación Compulsoria: En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de

sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha 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 una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.

(c) Acreedor Hipotecario: Significa cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal.

(d) Deudor Hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca.

(e) Residencia o Vivienda Principal: aquella que se utiliza como el hogar principal del deudor o del deudor y su familia inmediata; y que para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal.

Artículo 3.- Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio 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, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. Esto 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 personal 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. De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. 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.

Artículo 4.- Como parte del proceso para la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal, toda persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa, vendrá obligado a proveerle al deudor información que contenga, sin que se entienda como una limitación, lo siguiente: a) información sobre el proceso de mediación compulsoria establecido por esta Ley los requisitos

para participar del mismo en caso de que se presente una acción civil sobre procedimiento de ejecución hipotecaria; b) la conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal; c) la conveniencia que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor alegue responsivamente o conteste la misma; d) la advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la propiedad si no alega responsivamente a la demanda o la contesta; e) la advertencia de que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la pérdida de su propiedad; f) el nombre completo y los números de teléfono de las personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación de pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas; y g) aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal. Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor hipotecario certificará el cumplimiento con la misma.

Artículo 5. - El proceso de la mediación se regirá, en todo lo que no sea incompatible con la presente Ley, por las disposiciones de la Ley Núm. 19 de 22 de septiembre de 1983, según enmendada, así como por cualesquiera reglamentos aprobados de acuerdo a la misma.

Artículo 6. - Los gastos a incurrirse en el proceso de la mediación se pagarán, salvo pacto en contrario, por partes iguales.

Artículo 7. – La Oficina de Administración de los Tribunales deberá previo a la vigencia de esta Ley redactar y aprobar un reglamento, o enmendar cualquier reglamento aplicable, a los efectos de establecer el procedimiento adecuado a seguirse para la implantación de la presente Ley.

Artículo 8. - Cláusula de Separabilidad.

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

Artículo 9. - Esta Ley comenzará a regir a partir de 1 de julio de 2013.