

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16<sup>ta</sup> Asamblea  
Legislativa

3<sup>ra</sup> Sesión  
Ordinaria

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 1434**

25 de febrero de 2010

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

*Referido a las Comisiones de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas;  
y de lo Jurídico Civil*

**LEY**

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 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 años

2014 podrían 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.

Las ejecuciones de las propiedades residenciales por parte de las entidades crediticias ocasionan un efecto multiplicador negativo en la economía. Esto ya que al privarse a nuestro pueblo de sus residencias, se disminuye la demanda para la compra y venta de propiedades y se limita el valor en el mercado de las viviendas, afectando así el flujo económico de nuestra economía.

Los préstamos emitidos por los acreedores hipotecarios y entidades crediticias son efectuados mediante contratos de adhesión para aquellos deudores de hipotecas que desean adquirir un préstamo hipotecario para una residencia. En este tipo de contrato se da el predominio de una sola de las partes por voluntad unilateral. Por lo general es un contrato inflexible preparado por una sola parte en donde la otra se obliga.

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. Los deudores hipotecarios no son orientados correctamente por los acreedores hipotecarios en muchas ocasiones, lo cual limita grandemente el dialogo entre el deudor y acreedor hipotecario al momento de enfrentarse a una ejecución de hipoteca.

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 aquellos 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 mediación de 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:**

1           Artículo 1. — Título Corto

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

5           Artículo 2. — Definiciones

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

4 (a) Mediación: Un proceso neutral por el cual un Juez asiste a las partes para tratar de  
5 llegar a una negociación o acuerdo voluntario para resolver su disputa.

6 (b) Mediación Compulsoria: En los casos en que un acreedor hipotecario pueda  
7 iniciar un proceso de ejecución de hipoteca o venta judicial, se celebrará una vista  
8 compulsoria de mediación conducida en el Tribunal en el curso de un procedimiento de  
9 ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha vista éste acreedor hipotecario le  
10 ofrece de buena fe al deudor hipotecario todas las alternativas viables en el mercado para  
11 poder salvar la hipoteca en casos de vivienda principal. Todo esto dirigido a poder llegar a  
12 un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario poder pagar y no perder su  
13 vivienda principal.

14 (c) Acreedor Hipotecario: Significa entidad o banco debidamente autorizados por  
15 las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder  
16 préstamos con garantía hipotecara para vivienda principal, asegurados por FHA, Fannie  
17 Mae, Ginnie Mae, y/o Freddy Mac, pero no limitado a estos inversionistas.

18 (d) Deudor Hipotecario: Residente permanente de Puerto Rico que paga préstamo  
19 hipotecario para su residencia principal.

20 Artículo 3.— Será deber del Tribunal, antes de señalar fecha para la celebración del  
21 juicio, bajo apercibimiento de desacato, señalar para una vista preliminar o acto de  
22 mediación compulsorio que presidirá el juez de la corte para ofrecer al deudor hipotecario  
23 de buena fe todas las alternativas viables disponibles en el mercado para poder salvar la

1 hipoteca. Esto será un requisito jurisdiccional como parte de los procesos a llevarse a cabo  
2 al momento una ejecución de hipoteca ante los Tribunales o foros administrativos de Puerto  
3 Rico. De no presentarse el deudor de buena fe, la institución financiera actuará de la forma  
4 acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de compra.

5 Artículo 4. - Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.