

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va} Asamblea
Legislativa

3^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 869

14 de marzo de 2018

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

Referido a la Comisión de Banca, Comercio y Cooperativismo

LEY

Para enmendar los Artículos dos (2), tres (3) y cuatro (4) de la Ley Número 184-2012, conocida como "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal", con el propósito de incluir como requisito previo a la ejecución de una hipoteca inversa ("reverse mortgage"), luego de radicada una demanda, el proceso de mediación obligatorio, y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como consecuencia de la compleja situación económica que vive la Isla, y la proliferación de demandas por parte de la banca contra sus deudores, hubo un vertiginoso aumento en los casos de pérdida de hogares por ejecución de hipoteca. Esa triste realidad para nuestro pueblo fue atendida por la Asamblea Legislativa, esfuerzo que culminó con la aprobación de la Ley Número 184 de 17 de agosto de 2012, conocida como "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal".

La mencionada legislación obliga a las partes en demandas radicadas por los bancos en cobro de dinero y ejecución de hipoteca a que, previo a la ejecución de la residencia principal, se lleve a cabo un proceso de mediación compulsoria dirigido por el tribunal. En dicho proceso de mediación, la banca tiene que ofrecer alternativas reales y viables

que promuevan como primera alternativa, la retención de la propiedad en lugar de la ejecución. En la práctica, luego del proceso de mediación, miles de hogares se han podido retener y hemos evitado que miles de familia queden sin un techo seguro.

Hoy nos ocupa otra situación igual de seria: la pérdida del hogar de cientos de personas envejecidas, como parte de alegados acuerdos suscritos en los contratos de hipoteca inversa, conocidas comúnmente como "reverse mortgage". Cada día, son más los ciudadanos mayores de sesenta y dos (62) años que recurren a los préstamos de hipoteca inversa para poder devengar ingresos o reorganizar sus finanzas personales y cubrir así sus necesidades básicas. De no cumplir con las obligaciones plasmadas en el contrato de hipoteca por los bancos, nuestros viejos se enfrentan al riesgo de perder su activo más valioso: su hogar.

Una hipoteca inversa es un préstamo garantizado por la residencia principal del deudor, el cual no requiere pagos sobre el principal o intereses hasta que el prestatario ya no utilice la vivienda como su residencia principal o incumpla con alguno de los términos y condiciones objeto del contrato. Dichas "condiciones de incumplimiento" las establecen los bancos en los contratos, ejemplo de esto el que no pudieran ser pagar la obligación contributiva sobre la propiedad al CRIM a tiempo. Ello pudiera ocasionar que esta población, cuyo poder adquisitivo ha mermado y su salud pudiera estar comprometida, pierda sus hogares luego de recibir del banco una cantidad de dinero mucho menor al valor real de sus propiedades.

En el año 2011, esta Asamblea Legislativa, en un intento por proteger a nuestros envejecidos en tan difícil situación, hizo esfuerzos que culminaron en la aprobación de la Ley Número 164 de 29 de julio de 2011 "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas". En la misma, se obliga a la banca a ofrecer un listado de orientadores independientes al futuro deudor hipotecario, presumiendo que al momento de la firma del contrato el cliente ha tomado una decisión libre, voluntaria e informada. Aunque es una medida loable, entendemos que debemos proteger aún más a los deudores hipotecarios o sus herederos en casos de controversias judiciales motivadas por el intento de la banca de ejecutar la propiedad que garantiza la hipoteca

inversa; máxime cuando la necesidad económica extrema o presiones indebidas de terceros pudieron haber minado el consentimiento de las personas de edad avanzada.

Por ello, entendemos necesario enmendar la Ley Número 184 de 2012, antes mencionada, para incluir la protección de la mediación obligatoria en casos de demandas de ejecución de hipotecas, cuando estas sean hipotecas inversas. Es responsabilidad moral de esta generación el proteger a nuestra ciudadanía de la tercera edad, quienes con su esfuerzo ayudaron a levantar a nuestro país, ofreciéndoles la oportunidad de retener sus hogares y evitando estar a la merced de mercados insensibles a sus necesidades.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmiendan los incisos (b), (c) y (d); y se añade un nuevo inciso (f)
2 al Artículo 2 de la Ley 184-2012, para que se lean como sigue:

3 "Artículo 2: Definiciones:

4 (a)...

5 (b) Mediación Compulsoria: En los casos en que un acreedor hipotecario pueda
6 iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial
7 o *privación*, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se
8 celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del
9 Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero
10 que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o
11 representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las
12 partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o
13 ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario o *al*
14 *dueño de una propiedad gravada con un préstamo de hipoteca inversa*, todas las alternativas
15 disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca, *privación* o la

1 venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El
2 propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al
3 deudor hipotecario o al dueño de una propiedad gravada con un préstamo de hipoteca inversa,
4 establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su
5 vivienda principal.

6 (c) Acreedor Hipotecario: Significa cualquier persona natural o jurídica o una
7 entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados
8 por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para
9 conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria o *prestamos de hipoteca*
10 *inversa ("reverse mortgage")* sobre una residencia o vivienda principal.

11 (d) Deudor Hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un préstamo de
12 consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen
13 hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las
14 personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la
15 obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de
16 hipoteca; y *aquellos que suscribieron prestamos de hipoteca inversa ("reverse mortgage") sobre*
17 *su residencia o vivienda principal.*

18 (e)...

19 (f) *Hipoteca Inversa o "Reverse Mortgage": préstamo garantizado por la residencia*
20 *principal del deudor, el cual no requiere pagos sobre el principal o intereses hasta que el*
21 *prestatario ya no utilice la vivienda como su residencia principal o incumpla con alguno de los*
22 *términos y condiciones objeto del contrato.*

1 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley Número 184-2012, para que se lea
2 como sigue:

3 "Artículo 3.- Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios,
4 dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte
5 del deudor hipotecario demandado *o parte deudora en casos de préstamos de hipoteca*
6 *inversa* y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo
7 apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá
8 un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala
9 del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen,
10 todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la *privación del*
11 *inmueble al deudor*, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad
12 residencial que constituya una vivienda principal. Esto será un requisito jurisdiccional
13 en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un
14 proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial
15 que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores sin cuyo
16 cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad
17 gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita. De no presentarse el deudor, al
18 procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor
19 hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará
20 de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original
21 de hipoteca *o hipoteca inversa*. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento
22 de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre

1 la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, siempre y cuando el
2 deudor hipotecario demandado *o la parte deudora en un pleito donde exista controversia con*
3 *la hipoteca inversa* no se encuentre en rebeldía, o que por alguna razón o sanción sus
4 alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

5 Sección 3.- Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Número 184-2012, para que se lea
6 como sigue:

7 "Artículo 4.- Como parte del proceso para la concesión de un préstamo con
8 garantía hipotecaria *o de préstamos de hipoteca inversa* sobre una residencia o vivienda
9 principal, toda persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un
10 banco o una cooperativa, vendrá obligado a proveerle al deudor información que
11 contenga, sin que se entienda como una limitación, lo siguiente: a) información sobre el
12 proceso de mediación compulsoria establecido por esta Ley los requisitos para
13 participar del mismo en caso de que se presente una acción civil sobre procedimiento de
14 ejecución hipotecaria; b) la conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con
15 copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal; c) la conveniencia que una vez
16 recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor alegue responsivamente
17 o conteste la misma; d) la advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la
18 propiedad si no alega responsivamente a la demanda o la contesta; e) la advertencia de
19 que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la
20 pérdida de su propiedad; f) el nombre completo y los números de teléfono de las
21 personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación
22 de pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas; y g)

1 aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permita
2 beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o
3 vivienda principal. Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor
4 hipotecario certificará el cumplimiento con la misma.

5 Sección 4.- La Oficina de Administración de los Tribunales deberá dentro del
6 término de treinta días, contados a partir de la aprobación de la presente ley, redactar o
7 enmendar cualquier reglamento aplicable, a los efectos de establecer el procedimiento
8 adecuado a seguirse para la implantación de la presente Ley.

9 Sección 5. - Cláusula de Separabilidad.

10 Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de esta Ley fuere
11 declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada
12 no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la misma. El efecto quedará limitado a
13 la cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de la misma que así hubiere sido
14 declarada inconstitucional.

15 Sección 6. - Esta Ley comenzará a regir inmediatamente sea aprobada por la
16 Asamblea Legislativa y firmada por el Gobernador de Puerto Rico.