

“Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”

Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 268 de 15 de diciembre de 2018](#)

[Ley Núm. 38 de 27 de mayo de 2019](#)

[Ley Núm. 151 de 22 de diciembre de 2020](#)

[Ley Núm. 73 de 24 de agosto de 2022](#)

[Ley Núm. 162 de 13 de agosto de 2024](#))

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.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título Corto. (32 L.P.R.A. § 2881)

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. (32 L.P.R.A. § 2881 nota)

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, incluyendo préstamos de hipoteca inversa (*“reverse mortgage”*), 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, incluyendo aquellos que suscribieron préstamos de hipoteca inversa (*“reverse mortgage”*) sobre su residencia o vivienda principal.
- (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.
- (f) **Hipoteca:** Para efectos de esta Ley significa un préstamo garantizado mediante una propiedad inmueble residencial que constituya la vivienda principal del deudor. El término incluye cualquier tipo de préstamo hipotecario, convencional o inverso (*“reverse mortgage”*).
- (g) **Hipoteca Inversa o “Reverse Mortgage”:** préstamo garantizado por el patrimonio neto acumulado de la propiedad inmueble que sirve de residencia principal del deudor hipotecario, 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.

Artículo 3. — (32 L.P.R.A. § 2882)

El deudor tendrá derecho 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. Será deber del Tribunal, dentro de un término de treinta (30) días contados a partir del diligenciamiento del emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria que presidirá un mediador.

Será deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsoria 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, en la cual se le informará de formas verbal y por escrito al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado de acuerdo al tipo de préstamo e inversionista para poder evitar la privación del inmueble al deudor, ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta (“*short sale*”), la dación en pago, entrega voluntaria de título, y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor.

El representante del acreedor o inversionista que asista al acto o vista de mediación deberá ser, o en la alternativa, tener acceso en todo momento del proceso a un oficial de la institución financiera con la autoridad para llegar a acuerdos de pago, modificación o cualquier otra alternativa de retención o disposición de la propiedad, que estarán solo sujetos a la aprobación final de un “*underwriter*”, según aplique. Además, el representante entregará al deudor evidencia escrita por parte del acreedor que certifique que el representante tiene la capacidad representativa para actuar a nombre del acreedor.

En dicha vista o acto de mediación, el acreedor hipotecario entregará al deudor hipotecario, una lista de los documentos necesarios y pendientes, si alguno, para evaluar la(s) alternativa(s) que puedan ser aplicables al caso del deudor hipotecario, quien entregará los documentos solicitados en un tiempo razonable, cumpliendo con la reglamentación federal aplicable. Antes de la siguiente vista o acto de mediación correspondiente, deberá entregar los documentos solicitados en una primera vista, o en su defecto, evidencia de que está haciendo las gestiones para obtener los referidos documentos. Si el deudor hipotecario incumple con su obligación de someter los documentos solicitados, dentro de un tiempo razonable y sin justa causa, se entenderá que ha desistido del proceso de mediación compulsoria, y en tal caso, el Tribunal continuará el proceso judicial iniciado por el acreedor hipotecario. El incumplimiento de cualquiera de las partes a producir documentos para la primera sesión no será motivo para terminar la mediación. El representante del acreedor o inversionista le informará al deudor para cuales de las alternativas cualifica y se le explicarán las razones para no estar disponibles las alternativas para las que no cualifique.

En los casos donde haya deudores solidarios o relacionados a sucesiones, bastará la comparecencia de uno de los deudores o miembros de la sucesión para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, mediando autorización expresa del resto de los deudores solidarios o miembros de la sucesión, a satisfacción del Tribunal. Cuando uno de estos codeudores o coherederos se negare a autorizar dicha representación, quedará obligado a comparecer

personalmente al acto de mediación y negociación, so pena de desacato, en cuyo caso el no compareciente se expone a ser declarado en rebeldía, previa solicitud de parte, y que sus alegaciones sean suprimidas o eliminadas. En los casos en que los deudores solidarios o los relacionados a sucesiones hayan autorizado a uno solo de los codeudores a comparecer en su representación para que se celebre la vista o acto de mediación y negociación, y que siendo así se logre un acuerdo, el acuerdo alcanzado con el acreedor será vinculante en derecho para todas las partes una vez sea ratificado.

Una vez sometido el acuerdo y notificado a todas las partes, tendrán un término de hasta veinte (20) días calendario para rechazar o ratificar el mismo, entendiéndose que culminado dicho término sin objetarse, se dará por ratificado de forma automática. De no ser ratificado y luego de conocerse su rechazo dentro del término dispuesto, cualquiera de las partes podrá solicitar que se dé por terminado el proceso de mediación. En aquellos casos en los que se requiera la inscripción de lo acordado por las partes en el Registro de la Propiedad, el Tribunal podrá ordenar mediante orden y mandamiento para la inscripción en el mismo, siempre y cuando no se afecten derechos de terceros.

Lo aquí dispuesto 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 principal 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.

La mediación compulsoria no tendrá que ser señalada en aquellos casos en que el Tribunal reciba por escrito una renuncia expresa, informada, libre y voluntaria a la mediación compulsoria de parte del deudor, deudores o herederos, que deseen llevar a cabo una entrega voluntaria. No obstante, esto no impide que se le evalúe para una entrega voluntaria, dentro del proceso de mediación, de así ser el interés del deudor, deudores o herederos. Un acreedor hipotecario no podrá condicionar la concesión de dichas alternativas para las que el deudor hipotecario cualifique según requisitos regulatorios y del inversionista, a la renuncia del derecho a mediación aquí concedida. Toda renuncia será evaluada por el Tribunal, quien determinará si la misma fue informada, libre y voluntaria.

De no presentarse el deudor hipotecario al procedimiento de mediación en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada; de no entregar al acreedor los documentos solicitados en un tiempo razonable, según lo dispuesto en este Artículo, o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, se presumirá que voluntariamente el deudor hipotecario ha desistido del proceso de mediación compulsoria y dicho acreedor hipotecario procederá con la continuación del proceso de ejecución hipotecaria según corresponda, incluyendo sin limitarse, a solicitar cualquier remedio que en derecho proceda o disponible en las [Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico](#) y dicho acreedor actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada, o determinar el Tribunal que no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles o la evaluación realizada al deudor y luego de haber dilucidado la controversia en vista evidenciaría, el Tribunal procederá a desestimar sin perjuicio la demanda presentada.

El mediador completará un informe al Tribunal, en el cual incluirá los incidentes procesales que puedan afectar el proceso. A pesar de que la mediación compulsoria es de carácter confidencial, a manera de excepción, el mediador podrá informar al Tribunal sobre los incidentes procesales, manteniéndose como confidencial todo aquello de carácter sustantivo que sea parte de la negociación como tal, en cumplimiento con el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos de la Rama Judicial de Puerto Rico. Los incidentes procesales incluirán la falta de entrega de documentos requeridos bajo esta Ley; la ausencia de autoridad para la toma de decisiones; y la dilación injustificada o falta de cooperación de cualquiera de las partes para lograr un acuerdo.

Artículo 4. — (32 L.P.R.A. § 2883)

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. — (32 L.P.R.A. § 2884)

El proceso de la mediación se registrará, 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. — (32 L.P.R.A. § 2885)

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

Artículo 7. — (32 L.P.R.A. § 2886)

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. — [Nota: La [Ley 162-2024](#) añadió este nuevo Art. 8 y reenumeró los subsiguientes]

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

- a. Cantidad de casos presentados sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca referidos a mediación compulsoria;
- b. Cantidad de casos donde el deudor renunció expresamente al procedimiento de mediación compulsoria;
- c. Cantidad de casos desestimados debido a que el acreedor actuó de mala fe durante el procedimiento de mediación o por incumplimiento con la política pública establecida en esta Ley;
- d. Desglose de los acuerdos alcanzados entre el deudor y acreedor como parte de la mediación compulsoria, especificando si se logró un refinanciamiento, modificación en pago y plazos acordados para el cumplimiento de la obligación, reducción en tasa de interés, dación en pago, venta corta, o cualquier otro acuerdo;
- e. Sexo del deudor referido a mediación compulsoria;
- f. Dificultad señalada por el deudor que impidió realizar a tiempo los pagos de la hipoteca, especificando si fue debido a la pérdida de ingresos por concepto de empleo; divorcio; asuntos médicos; incremento en deudas, o por cualquier otro motivo;
- g. Tipo de préstamo: convencional (*conforming* y *no conforming*), *FHA*, *Streamline*, *Rural Development*, *VA*, entre otros; y
- h. Cualquier otro indicador que la Oficina de Administración de los Tribunales considere pertinente incluir en los Anuarios.

Artículo 8. — **Cláusula de Separabilidad.** (32 L.P.R.A. § 2881 nota)

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.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato ([email: biblioteca OGP](mailto:biblioteca OGP)). En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—HIPOTECAS.