

Preparación Adecuada en Casos de Mediación Hipotecaria

Lcdo. Daniel Nina

fdnina@hotmail.com

Pro-Bono, Inc.

7 de septiembre de 2020

Objetivos Generales del Curso

- Conocer y/o actualizar los aspectos normativos y fundamentos de la política pública del gobierno de Puerto Rico en torno a la ejecución de hipotecas a beneficio de los deudores.
- Conocer y/o actualizar los principios de la teoría del conflicto y de la negociación.
- Conocer y/o actualizar los aspectos legales de las Leyes 184-2012, Ley 169-2016 y la Ley Dodd Frank Act del 2010 (Regulation X).
- Actualizar y desarrollar estrategias a favor de los deudores para optimizar la oportunidad de retener o disponer de la propiedad en el caso del deudor/a hipotecario.

Objetivos Particulares del Curso

- Conocer la ley (estatal y federal)
- Conocer los alcances de otras legislaciones que también intervienen en los procesos de litigación de ejecución hipotecaria.
- Profundizar en las teorías de Conflicto y Negociación
- Conocer sobre las destrezas a desarrollar para alcanzar negociaciones efectivas.
- Desarrollar destrezas en los participantes para promover negociaciones colaborativas.
- Facilitar negociaciones con alto componente jurídico.
- Discutir las responsabilidades de responsabilidad profesional.

¿Debo asistir a la sesión de mediación?

- Su cliente ha sido citado a la sesión de Mediación, ¿qué hacer?
- ¿Debe usted como abogada/o asistir a la vista junto a su representado?
- ¿Debe de usted asumir un rol participe, liderar, o permitir que su cliente hable y usted comenta de forma limitada?
- ¿Debe de usted mointorear el cumplimiento estricto de la ley 184-2012 durante el proceso de Mediación?
- ¿Debe usted recurrir al Tribunal [Auxilio de Jurisdicción] en caso que lo requiera dentro de la Mediación?
- ¿Es compulsoria la Mediación, para ambas partes?

¿Qué documentos debo de conocer?

- Contrato de pagaré hipotecario
- Escrituras de compraventa
- Estado de la cuenta hipotecaria actualizada.
- Conocer la correspondencia enviada por la institución hipotecaria a su cliente.
- Conocer la Ley 184-2012

Exposición de Motivos Ley 184-2012, según enmendada

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 1 de julio del 2013, comenzó la vigencia de la Ley 184-2012, “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal” (Ley para Mediación Compulsoria), para así evitar que las personas en Puerto Rico siguieran perdiendo su residencia principal. Existen diferentes modos en que las personas (en este caso una persona particular y una institución financiera) pueden resolver sus conflictos. La mediación es, en esencia, una negociación asistida por una persona neutral (mediador o mediadora), que ayuda a las personas en el conflicto a lograr un acuerdo aceptable para ambos.

Bajo la Ley 184-2012, *supra*, una vez iniciado algún procedimiento de ejecución de hipoteca de una residencia principal, se debe dar una reunión de mediación que no puede ser en las oficinas del acreedor hipotecario ni de sus abogados o representantes. En esta 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 su vivienda principal. Algunas de estas son: la venta corta (conocida como “*short sale*”, donde el acreedor acepta una suma menor al balance del préstamo para cancelar el mismo, lo que permite al deudor hipotecario vender la propiedad), la dación en pago o entrega voluntaria de título, o algún otro remedio que evite que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor. El propósito de esta reunión es evaluar la posibilidad de llegar a un acuerdo satisfactorio ambas partes.

No cabe duda que la Ley para la Mediación Compulsoria ha sido de gran ayuda para miles de dueños de propiedades en Puerto Rico. Ahora bien, a través de los últimos años, hemos podido observar cómo algunos tecnicismos han sido utilizados por algunas instituciones bancarias para evitar la utilización de la mediación compulsoria. En los tiempos de crisis económica en los que vivimos, se hace necesario y urgente que las herramientas que creamos en la Asamblea Legislativa para resguardar los derechos de los ciudadanos puedan ser aprovechadas por estos.

Esta medida establece las repercusiones legales para el acreedor hipotecario que no comparece a la mediación. Igualmente se añade que la no comparecencia de un deudor solidario o un sucesor, no impide que se lleve a cabo la mediación, como sucede en el caso del mecanismo de “*loss mitigation*”. Actualmente, el que no se pueda hacer así ha ocasionado muchos problemas y obstaculizado muchas mediaciones que pudieron haber evitado una ejecución. Igualmente, la medida deja claro el carácter compulsorio de la Ley 184-2012, tal como fue la intención legislativa y como fue ya interpretado por nuestro Tribunal Supremo en *Banco Santander V. Correo García 2016 TSPR 201*.

La Asamblea Legislativa entiende meritorio y urgente el que se atienda esta situación que afecta en Puerto Rico a miles de dueños de casas y a sus familias, mediante la aprobación de esta medida.

Política Pública Ley 169-2016

► Exposición de motivos:

La presente Ley evitará que circunstancias que expongan al deudor a situaciones injustas se concreten. Esto porque el acreedor hipotecario no podrá comenzar ningún proceso de demanda en cobro dinero hasta tanto y en cuanto el proceso de evaluación de mitigación de pérdidas haya terminado. Una vez se cumpla con las disposiciones de esta Ley, el acreedor hipotecario deberá detener cualquier gestión legal y brindar asesoría de buena fe, asistiendo al deudor en su solicitud, una vez exprese su intención respecto al proceso de mitigación y se complete el proceso de presentación de solicitud de mitigación de pérdidas.

Teoría del conflicto



¿Qué es el conflicto?

- El conflicto es una forma de conducta competitiva entre personas o grupos.
- Se da cuando dos o más personas compiten por objetivos o recursos limitados percibidos como incompatibles o realmente incompatibles.
- El conflicto, sin embargo, es distinto de los tipos de competición que hay en los juegos.

¿Qué es el conflicto?

- En los juegos las personas cooperan y compiten para pasarlo bien.
- En el conflicto se puede muchas veces tener daño físico o psicológico.
- Necesita una metodología para transformarse.



El conflicto hipotecario

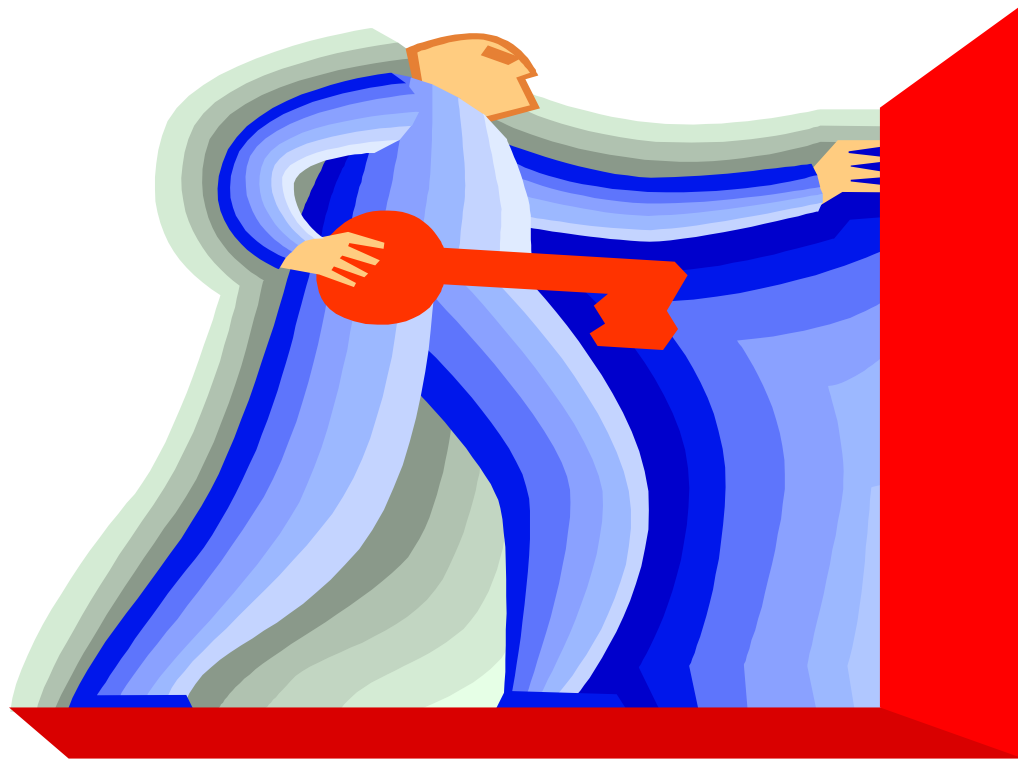
- 1. Retraso en los pagos (4 meses)
- 2. Incapacidad de pagar el monto mensual según fijado en el pagaré.
- 3. Falta de interés de seguir honrado la obligación hipotecaria.
- 4. Problema de sucesión/herederos e incapacidad de pagar hipotecas.
- 5. Problemas de reverse mortgage (muerte del causante o incumplimiento de obligaciones contractuales).

Cinco causas centrales del Conflicto

- Problemas de relaciones entre las personas
- Problemas de información
- Intereses realmente incompatibles o percibidos como tales
- Fuerzas estructurales
- Problemas de valores



Negociación Efectiva



¿Qué es Negociar?

- “La ciencia y arte de procurar un acuerdo entre dos o más partes interdependientes, que desean maximizar sus propios resultados comprendiendo que ganarán más si trabajan juntos que si se mantienen enfrentados: buscando salida mejor a través de una decidida acción conjunta en lugar de recurrir a algún otro medio”.



Elementos Constitutivos de la Negociación

- Interdependencia.
- Elección de modo de gestionar el conflicto.
- Orientación acorde al resultado apuntado.
- No-confrontación.
- Resultado mutuamente satisfactorio.



Negociación

- Sustantiva
- Procesal
- Psicológica



Leyes aplicadas a Mediación Hipotecaria



Leyes de protección:

- Ley 184-2012, según enmendada – Mediación Hipotecaria
- Ley 169-2016 – Ley de ayuda al deudor hipotecario.
- Ley Dodd Frank Act de 2010 – Regulation X

Ley 184-2012

- “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”.
- Elementos básicos.
- Consideraciones legales (estado de los procedimientos judiciales).
- Garantías de cumplimiento.

Enmienda Artículo 3, Ley 184-2012

“Artículo 3.- 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 al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado 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.

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. De no ser ratificado, cualquiera de las partes podrá solicitar que se de por terminado el proceso de mediación. 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 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. De no presentarse el acreedor hipotecario, al procedimiento de mediación, en cualquiera de sus etapas, sin que medie justificación adecuada, o de no actuar de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar la demanda presentada. 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.

Sección 2.- Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Disposiciones Federales relacionadas

- Foreclosure Mandatory Act of 2009.
- Home Affordable Modification Program (HAMP).
- Home Affordable Refinance Program (HARP).

Problemas Metodológicos:

¿Mediación Compulsoria?

¿Mediación o Conciliación?

¿Componente jurídico-legal?

¿Complejidad de los intereses interactuando?

¿Derechos propietarios?

Ley 169-2016

- Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario
- Radicación de una solicitud complete ante la division de mitigación de pérdida de una institución financiera.
- Elementos básicos.
- Consideraciones legales (paralización de los procedimientos judiciales).
- Disposición a cumplir con los requerimientos del banco.

Artículos 3 y 4 Ley 169-2016

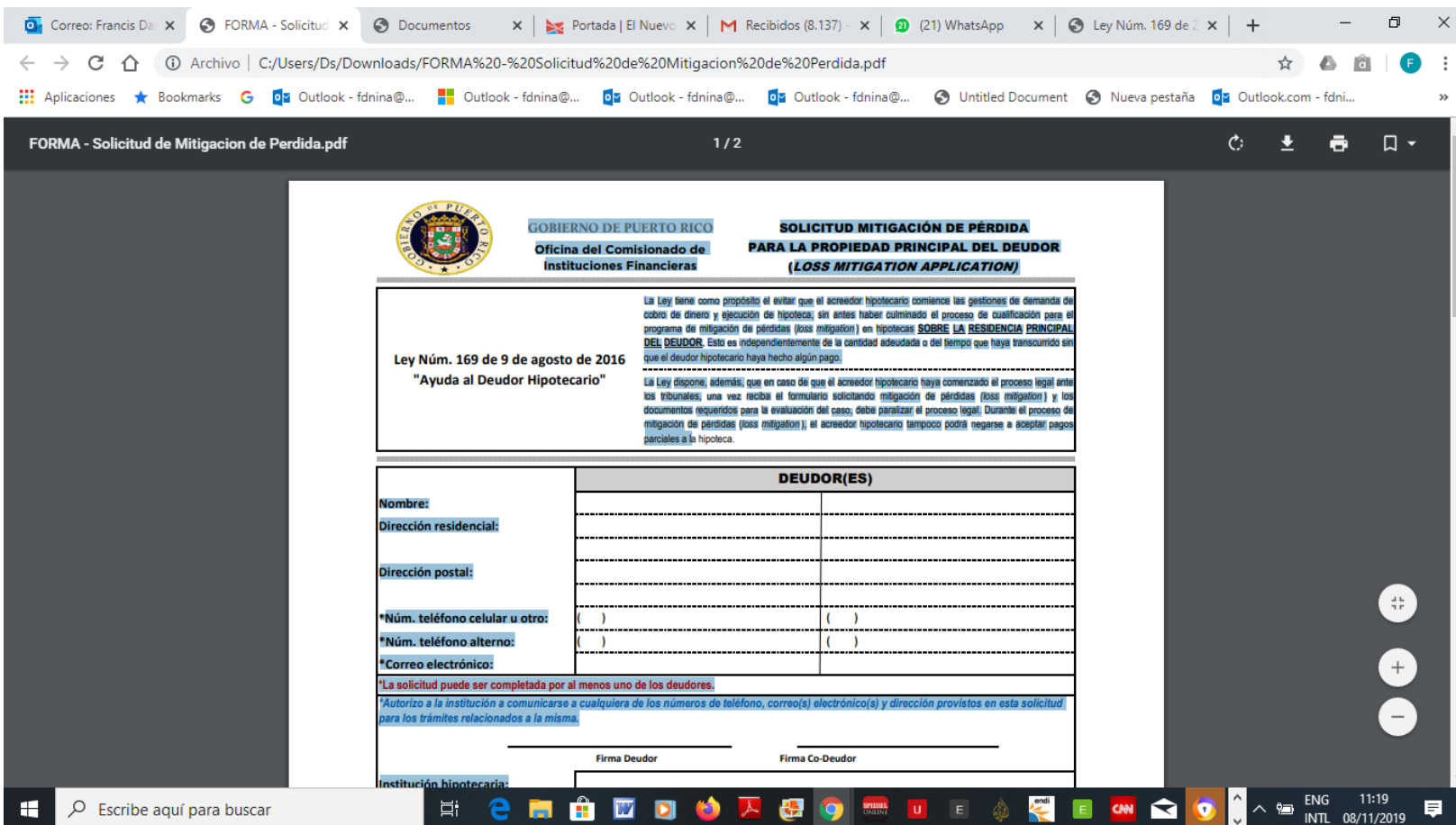
Artículo 3.-Obligaciones del Acreedor Hipotecario

Tan pronto el acreedor hipotecario reciba por escrito un formulario de solicitud de mitigación de pérdidas por parte del deudor hipotecario, el acreedor hipotecario no podrá comenzar un proceso legal de cobro de dinero contra el deudor hipotecario, independientemente la cantidad adeudada o el tiempo que haya transcurrido sin que el deudor hipotecario haya hecho algún pago. Se aclara que dentro del tiempo que haya transcurrido se incluyen los ciento veinte (120) días de impago que podría tener un deudor hipotecario y que le daría la oportunidad al acreedor hipotecario de comenzar una demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria. Bajo esta Ley, el acreedor hipotecario no podría comenzar un proceso legal, inclusive si el deudor posee ciento veinte (120) días de impago o más, si se comenzó un proceso de mitigación de pérdidas en o antes de estos ciento veinte (120) días y el deudor hipotecario no haya sido evaluado anteriormente dentro del término del antes mencionado periodo. Disponiéndose, que un acreedor hipotecario que cumple con lo dispuesto en 12 CFR 1024.41, según promulgado por el *Consumer Financial Protection Bureau*, se entenderá que está en cumplimiento con lo dispuesto en este Artículo.

En el caso en que ya haya comenzado un proceso legal de cobro de dinero y ejecución hipotecaria, y el deudor hipotecario haya entregado el formulario solicitando mitigación de pérdidas y sometido los documentos requeridos para la evaluación de su caso el proceso legal deberá detenerse, según las disposiciones del Reglamento X, mientras se culmina el proceso de cualificación del deudor hipotecario y éste adviene en conocimiento de que cualifica o no. Lo anterior no aplicará en aquellos casos en los cuales se haya dictado una sentencia por el tribunal correspondiente, y la misma sea final, firme e inapelable.

Artículo 4.-Será responsabilidad del acreedor hipotecario orientar al deudor hipotecario de las alternativas de mitigación de pérdidas que tiene disponible tanto a nivel federal como local. También debe asistir al deudor en el proceso de cumplimentar la solicitud de mitigación de pérdidas, de buena fe y cumpliendo siempre con los parámetros federales y locales pertinentes. A tales efectos, durante el proceso de mitigación de pérdidas, el acreedor hipotecario no podrá negarse a aceptar pagos parciales a la deuda.

Formulario CIF



Ley Dodd Frank Act del 2010

- Ley de protección al consumidor.
- Consumer Financial Protection Bureau
- Regulation X
- Elementos básico (primera hipotecas)
- Radicación de solicitud de mitigación de pérdida

Sec. 1024.41 (G)

(g) Prohibition on foreclosure sale. If a borrower submits a complete loss mitigation application after a servicer has made the first notice or filing required by applicable law for any judicial or non-judicial foreclosure process but more than 37 days before a foreclosure sale, a servicer shall not move for foreclosure judgment or order of sale, or conduct a foreclosure sale, unless:

- (1)** The servicer has sent the borrower a notice pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section that the borrower is not eligible for any loss mitigation option and the appeal process in paragraph (h) of this section is not applicable, the borrower has not requested an appeal within the applicable time period for requesting an appeal, or the borrower's appeal has been denied;
- (2)** The borrower rejects all loss mitigation options offered by the servicer; or
- (3)** The borrower fails to perform under an agreement on a loss mitigation option.

Sec. 1024.41 (h)

(h) Appeal process —

(1) Appeal process required for loan modification denials. If a servicer receives a complete loss mitigation application 90 days or more before a foreclosure sale or during the period set forth in paragraph (f) of this section, a servicer shall permit a borrower to appeal the servicer's determination to deny a borrower's loss mitigation application for any trial or permanent loan modification program available to the borrower.

(2) Deadlines. A servicer shall permit a borrower to make an appeal within 14 days after the servicer provides the offer of a loss mitigation option to the borrower pursuant to paragraph (c)(1)(ii) of this section.

(3) Independent evaluation. An appeal shall be reviewed by different personnel than those responsible for evaluating the borrower's complete loss mitigation application.

Jurisprudencia

- Santander v. Correa García y otros, 2016 TSPR 201
- ScotiaBank v. Machargo Chardón, 2017 TSPR 179
- DLJ v. Santiago Martínez, 2019 TSPR 129

Estrategias de Litigación

- ¿Qué hacer?
- Retención o disponsición
- Necesidad de tiempo extra
- Necesidad de modificación
- Manejo de las distintas reglamentaciones de bancos/casas aseguradoras frente al derecho en Puerto Rico

Consideraciones Éticas

- No participar de esquemas de fraude.
- Retención o disposición únicas alternativas.
- Oscultar siempre la capacidad de pago (modificado o complete).
- Uno como representante legal, bajo los derechos existentes. No participar de actos de ‘magia’.

Conclusión y Cierre

- ¿Preguntas?