



VELAZQUEZ GRAU
LAW FIRM



Litigación avanzada en casos de ejecución de hipoteca:

Nuevas defensas para foros estatales y federales

Lcdo. José Ángel Velázquez Grau

1

Objetivos

Taller práctico e integrador que procura involucrar a los participantes en debates socráticos en torno a las experiencias adquiridas en el litigio de las ejecuciones de hipoteca y las causas extraordinarias que acontecen en nuestro País.

Aspiramos a desarrollar herramientas y competencias para la creatividad responsable en la defensa de los más vulnerables, quienes confían en nuestras capacidades como litigantes para defenderles ante los acreedores.

2

La incertidumbre de perder un hogar significa carecer de la seguridad, la calma y la tranquilidad que garantiza un techo seguro.

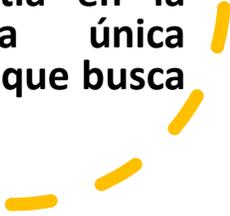
Enfrentar la indefensión y vulnerabilidad que afecta a miles de puertorriqueños reta a los abogados litigantes a convertirse en agentes de justicia social que defiendan con ahínco y conforme los dictados de conciencia a quienes confían en su gesta.

3



Incuestionablemente, la defensa de un proceso legal de ejecución de hipoteca es una tarea difícil que, además, requiere de nuestra empatía y misericordia.

Debemos recordar que nuestro esfuerzo, entrega y valentía en la defensa representan la única esperanza para cada cliente que busca salvar su hogar.



4

¿Qué estrategias legales examinaremos hoy?

Defensas administrativas

Defensas en la etapa de contestación a la demanda

Defensas en la etapa del descubrimiento de prueba

Defensas en la etapa de oposición a sentencia sumaria

Defensas en la mediación compulsoria

Defensas en vistas evidenciaras

Defensa de *Rebus Sic Stantibus*

Defensas utilizadas en otras jurisdicciones

5

Entrevista inicial con el cliente:

Primer paso de una defensa diligente

La entrevista inicial es importante para desarrollar nuestra teoría del caso.

La teoría del caso, como bien dice el profesor Elpidio Batista, es, por un lado, la filosofía en la cual descansamos nuestra defensa y, por otro, la prueba que se necesita para prevalecer en el pleito.

Es imperativo entender las circunstancias por las cuales cada cliente afrontó problemas para cumplir con los pagos de su préstamo hipotecario.

6

Entrevista Inicial :

Perfil del Cliente

7

Entrevista inicial: Perfil del cliente

Los principales problemas psicológicos a consecuencia de la actual emergencia hipotecaria son:

Ansiedad

Depresión

Insomnio

Sentimientos paranoicos

Disfunción

Social

Miedo

Sentimiento de frustración

Vergüenza

Sentimiento de fracaso

8

ASPECTOS PSICOLÓGICOS EN TIEMPOS DE CRISIS

<https://www.redalyc.org/journal/778/77857281009/html/>

CRISIS:

Una palabra que hoy pretende enmarcar la realidad, que se impone y se repite hasta la saciedad para tratar de definir los tiempos que vivimos.

La crisis usualmente viene acompañada de una emoción primaria, tan potente como peligrosa: el miedo, un miedo global que nos individualiza y hace más vulnerables.

9

ASPECTOS PSICOLÓGICOS EN TIEMPOS DE CRISIS

<https://www.redalyc.org/journal/778/77857281009/html/>

La interpretación global supone un cambio de sociedad, que utiliza el miedo y la crisis como aliados y marcos de interpretación dominantes que, a su vez, se incentivan y potencian de manera planificada y estructurada.

Miedo y crisis obligan a refugios identitarios, a diferenciar entre "los míos" y "los otros", a poner fronteras y barreras, a dividir y romper estructuras de respuesta colectiva.

10

ASPECTOS PSICOLÓGICOS EN TIEMPOS DE CRISIS

- ✓El miedo es un elemento clave y presente, estimulado con el objetivo de silenciar una posible respuesta social.
- ✓Cierta discurso histórico sobre la crisis responsabilizaba a las víctimas y cargaba en ellas toda la responsabilidad, porque eran ellas --pese a ser el eslabón más débil de la cadena--, las que, al parecer, vivían por encima de sus posibilidades.

11

ASPECTOS PSICOLÓGICOS EN TIEMPOS DE CRISIS

- ✓La estrategia de culpabilizar a las víctimas individualizando el análisis de lo que les ocurre y restringiendo las respuestas a lo individual fomenta un clima dominado por el miedo y la inseguridad, un terreno abonado para la fragmentación social, para las identidades excluyentes, para los análisis individualizadores y las respuestas asistencialistas.

12

ASPECTOS PSICOLÓGICOS EN TIEMPOS DE CRISIS

- “La pobreza es la peor crisis de derechos humanos: exige dignidad” y, dignidad es cambiar las condiciones que llevan a la pobreza y no a las personas para que acepten sus condiciones de vida injustas, su contexto. (Amnistía Internacional (2017)).
- “El incremento de ejecuciones hipotecarias va asociado a una disminución de la salud mental y a un aumento de la frecuencia de suicidio”

13



14

Preguntas

- ❖ Las preguntas iniciales ayudan a nuestros representados a ganar confianza cuando se enfrenten a las distintas etapas del proceso, incluyendo la mediación, las gestiones administrativas, las deposiciones, y el testimonio ante el juzgador de los hechos.

15

Preguntas

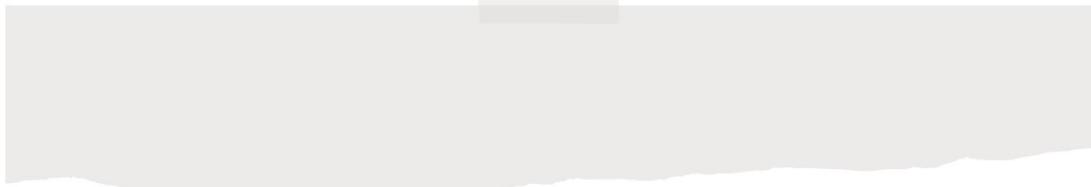
- ❖ Por otro lado, la entrevista inicial va a demostrar a nuestros representados que tenemos las competencias y el conocimiento para enfrentar estos procesos.
- ❖ Aunque es importante tener y proyectar la confianza de que el proceso va a fluir y que existen defensas aplicables, no podemos perder de perspectiva que el proceso suele causar ansiedad, confusión e incertidumbre entre quienes lo afrontan.

16

Las preguntas al cliente deben estructurarse como si se tratara de un examen directo:

- a. ¿Qué?
- b. ¿Cómo?
- c. ¿Cuándo?
- d. ¿Dónde?
- e. ¿Porqué?
- f. Explique (...), describa (...)

17



- Es decir, preguntas abiertas para que el cliente se sienta cómodo, gane confianza y --ante el eventual proceso--, pueda ser el protagonista para salvar su techo y enfrentar los retos que representa litigar con un acreedor hipotecario.
- Tenemos que crear la confianza entre abogado y cliente y reiterar la importancia de su testimonio, anticipando las preguntas que se le van hacer en el proceso de mediación compulsoria, descubrimiento de prueba, proceso administrativo, vistas evidenciarias, y juicio.

18

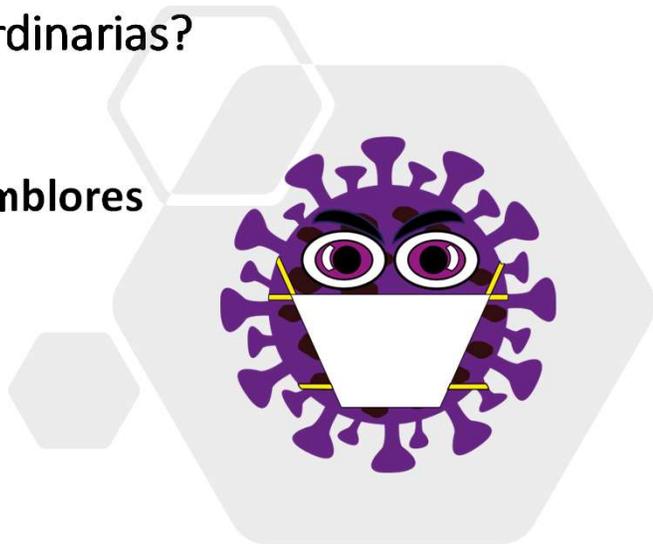
Las preguntas deben ir dirigidas a indagar:

- ✓ Meses de atrasos
- ✓ Institución bancaria o inversionista
- ✓ Agente de servicio
- ✓ Si el prestamos original sigue en la institución original o fue transferido
- ✓ Tipo de préstamo
- ✓ Notificaciones recibidas
- ✓ Si es residencia principal
- ✓ Tipo de residencia
- ✓ Zona y municipio donde está ubicada la residencia
- ✓ Causas o circunstancias extraordinarias

19

¿Qué son causas extraordinarias?

- **COVID**
- **Secuencia de temblores**
- **Huracán María**
- **Huracán Fiona**



20

Preguntas:

- ✓ Estatus civil
- ✓ Si existen, examinar capitulaciones
- ✓ Régimen de Sociedad Legal de Gananciales
- ✓ ¿Propiedad en comunidad hereditaria o en comunidad de extinta sociedad de bienes gananciales?
- ✓ Razones o justificaciones para la merma de ingresos
- ✓ Otras

21

Documentos a solicitar en la entrevista inicial:

- **Copia de escrituras**
 - Hipoteca
 - Compraventa
 - Repudio
 - Liquidación
- Pagaré Hipotecario
- Sentencia de divorcio
- Resolución declaratoria de herederos
- Tasación
- Emplazamientos
- Demanda
- Planilla de contribuciones individuales y corporativas
- Estados financieros
- Si están o estuvieron acogidos a alguna quiebra
 - Petición
 - documento de descarga

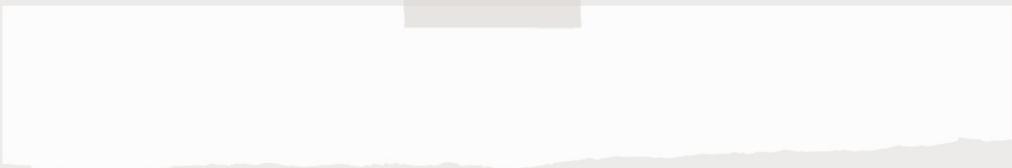
22



¿Qué sucede si el cliente no cuenta documentos suficientes?

- Si el cliente no le produce las copias de los documentos correspondientes a su préstamo hipotecario, usted debe orientarlo a completar y enviar un formulario de *Qualified Written Request* (QWR).
- Este proceso está regulado en la *Real Estate Settlement Procedures Act*, 12 U.S.C. §2605(e).

23

- 
- ❖ Envío de la solicitud oficial por escrito: "*Qualified Written Request*"
 - ❖ *Truth In Lending Rescission Notice Act* - TILA
 - ❖ Enviar y recibir estos documentos nos ayuda a compilar la prueba documental necesaria para atender el caso y, eventualmente, a formular oposiciones a sentencia sumaria y dirigir el descubrimiento de prueba judicial.
 - ❖ Facilita a su vez, la preparación del cliente para los trámites administrativos, la mediación compulsoria y, eventualmente, para el juicio.

24

Discusión de caso:**KLCE201601604****Oriental Bank v. Efraín Vázquez, María Angelica Luna y la SLG**

- Sentencia ordena al Tribunal de Primera Instancia a requerir a la institución bancaria a responder por escrito la información solicitada.
- En este caso se revoca la sentencia apelada para que el Tribunal de Primera Instancia ordene a la parte apelada proporcionar a la parte apelante una respuesta por escrito en la que reciba la información solicitada.

25

Contestación a Demanda

1- Emplazamiento

2- Evaluar las partes

3- Verificar términos

4- Documentos anejados a la demanda

5- Examinar qué tipo de préstamo es

6- Examinar si es agente de servicio y si está autorizado a realizar negocios en
PR

26

Contestación a Demanda



8- Pago de Fianza



9- Si existen negociaciones administrativas paralelas.



10- Si el préstamo ha sufrido modificaciones.

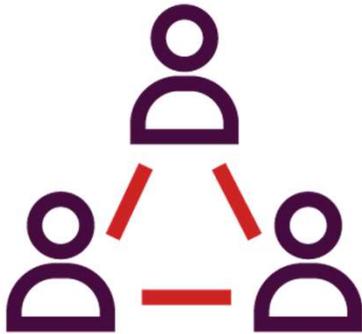
27

DEFENSAS AFIRMATIVAS



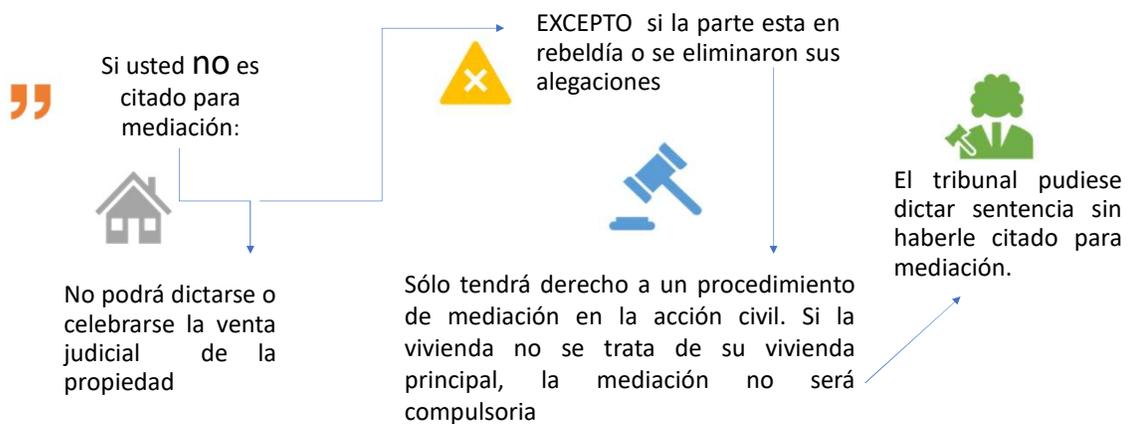
28

Mediación Compulsoria



29

MEDIACION COMPULSORIA



30



Proceso de Mediación Compulsoria

- No se busca establecer cual de las partes tiene la razón
- Proceso que debe ser neutral dirigido por un mediador o mediadora
 - 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
- y aunque lo que persigue es que las partes lleguen a acuerdos, estas **no están obligadas a llegar acuerdos.**

31



Proceso de Mediación Compulsoria

- Obligación de presentarle al deudor De formas verbal y por escrito, todas las alternativas disponibles en el mercado que este tiene para evitar la ejecución de hipoteca o venta judicial
 - A. Alternativas de Retención
 - B. Alternativas de Disposición

32



Proceso de Mediación Compulsoria

Se le informará al
deudor hipotecario

- 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

- Esto incluye 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.

33



Proceso de Mediación Compulsoria

- **Reunión compulsoria de mediación**
 - 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.

- **Residencia 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

34



Ley de Mediación Compulsoria

Ley 184 2012

- Es interés del Estado Libre Asociado de Puerto Rico: “colaborar y buscar alternativas que logren disminuir los procesos de ejecución de hipotecas y evitar al máximo posible que [los ciudadanos pierdan sus propiedades a razón de la crisis económica].”
- Es por ello que la Asamblea Legislativa creó 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

35

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.

Entregar al deudor evidencia escrita por parte del acreedor que certifique que el representante tiene la capacidad representativa para actuar a nombre del acreedor.

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.

El representante del acreedor o inversionista que asista al acto o vista de mediación deberá:

36

MEDIACIÓN COMPULSORIA

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.

37

MEDIACIÓN COMPULSORIA

- ❖ 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.

38

MEDIACIÓN COMPULSORIA

- 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.

39

MEDIACIÓN COMPULSORIA

- 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.

40

MEDIACIÓN COMPULSORIA

- De no presentarse el deudor 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, 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 de determinar el Tribunal que no se actuó de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, conforme al informe del mediador, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar sin perjuicio la demanda presentada.

41



- 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

42

De igual manera, el Tribunal precisa el requisito jurisdiccional de la Ley es que ocurra un señalamiento o citación para una vista de mediación, pero la extensión del procedimiento y su resultado, dependerá de la conducta de las partes

El Tribunal podrá continuar con el proceso judicial cuando:

- 1) el acreedor acudió a la vista de mediación pero el deudor no se presentó;
- 2) las partes acudieron a la vista y se cumplieron los requisitos de ley, pero no llegaron a un acuerdo, o;
- 3) el deudor incumplió con los acuerdos contraidos como resultado del proceso de mediación

Así mismo, la jurisprudencia ha establecido el requisito de buena fe en los procesos de mediación aunado con el requisito jurisdiccional y compulsorio de la Ley. El caso define la buena fe como cuando: "el acreedor provee todas las alternativas disponibles en el mercado durante la vista o acto de mediación"

43

BUENA FE



- Principio general del derecho que permea todo el ordenamiento jurídico.
- Concepto abstracto que describe el estado mental de una persona que tiene propósitos honestos, no tiene intención de defraudar y es leal a sus obligaciones o responsabilidades.

44

BUENA FE



- La ley exige de los contratantes el respeto mutuo de la Buena fe, tanto al momento de la formación del vínculo, durante el desarrollo de la relación y en la ejecución de la obligación.

45

BUENA FE



- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado si no tambien a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la Buena fe, al uso y a la ley.

46

BUENA FE



➤ Buena fe, es la conducta que revela la posición moral de una persona respecto a una situación jurídica; es la moralización de las relaciones económicas

47

LA BUENA FE SE PRESUME



El Código Civil de Puerto Rico 2020 dispone en su artículo 354 que :

- I. En la interpretación del negocio jurídico son de aplicación las siguientes reglas:
 - a. se presume que el negocio jurídico se otorga de buena fe;

48



REQUISITOS DE LA BUENA FE

- ✓ Las partes deben ir preparadas para negociar y llegar a un acuerdo, de ser posible;
- ✓ Las partes deben llevar a la vista o al acto de mediación toda la documentación que requiere el proceso de mediación y cualquier otra documentación necesaria;
- ✓ El representante del acreedor hipotecario debe tener autoridad para llegar a un acuerdo; y

49



REQUISITOS DE LA BUENA FE

- ✓ Los acreedores deben proveer a los deudores todas las alternativas disponibles en el mercado, tales como la modificación del préstamo, un análisis en virtud de los programas federales aplicables.
- ✓ Lo anterior, incluye aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta (short sale), dación en pago, entrega voluntaria de título, entre otras. *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos & Castro Rosario* y *SBG 205 D.P.R. 537 (2020)*

50

INCUMPLIMIENTO CON EL PRINCIPIO DE BUENA FE

❖ El Tribunal Supremo reitera: “que el incumplimiento con lo anterior constituye un **impedimento jurisdiccional** que priva al tribunal de continuar con los procedimientos ante ese foro”. En resultado, se resuelve: “que en aquellos casos en los que el acreedor incumple con el requisito de buena fe en la mediación y la sanción de la desestimación no esta disponible, el tribunal deberá ordenar la celebración de una nueva mediación.” *Banco Santander de PR v. Correa Garcia* 196 D.P.R. 452 (2016)

51

Descubrimiento de Prueba

- ✓ Interrogatorios
- ✓ Requerimiento de Admisiones
- ✓ Depositiones

Inspección de pagaré

- a. Verificar fechas, cuantías
- b. ¿Cuándo vence?
- c. ¿Quién lo emitió?
- d. ¿Por quién o quienes está firmado?
- e. ¿Quién fue el notario?
- f. ¿Cuántos *allonges* tiene y de qué es cada uno?
- g. ¿Cuándo fue emitido?
- h. ¿Negociado a la orden de quién?

Preguntas al custodio

- a. ¿Es el pagaré que es objeto de la presente ejecución?
- b. ¿De quienes son las firmas que aparecen?
- c. ¿Cuándo el banco adquiere esta nota?
- d. ¿Es custodio propietario o custodio *servicer*?

52

Solicitud de Vista Evidenciaria

- ➤ Herramienta para mover la discreción del tribunal y confrontar los testigos antes lo acontecido en los procesos de negociación y/o circunstancias extraordinarias acontecidas.
- Ejemplo de Mociones Radicadas
 - **Moción en Solicitud de Paralización de los Procedimientos en virtud de la aplicabilidad de la doctrina de *Rebus Sic Stantibus* a la onerosidad causada por la circunstancias económicas imprevisibles y extraordinarias resultantes de la pandemia viral COVID-19**

53

Solicitud de Vista Evidenciaria

Caso Apelativo KLCE202000703, *Oriental Bank v. Reynaldo Antonio Rivera Soto, Karla Michelle Angleró Gonzalez y la SLG*

- ➤ Sentencia expidiendo auto de *certiorari* solicitado por los peticionarios, revocando la resolución recurrida emitida por el TPI, que denegó a estos la celebración de una vista evidenciaria para desfilas prueba sobre cuestiones de hechos pertinentes a la aplicación de la doctrina *Rebus sic stantibus*.
- En esta sentencia se ordenó al foro primario la celebración de una vista evidenciaria a estos fines

54

Solicitud de Vista Evidenciaria

Caso Apelativo KLCE202000703, *Oriental Bank v. Reynaldo Antonio Rivera Soto, Karla Michelle Angleró Gonzalez y la SLG*

- “Es precisamente que se podrá desfilir evidenciaría que se podrá desfilir prueba sobre la existencia de una circunstancia imprevisible, como una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurran en cada caso, según lo establece la doctrina.”
- “Asi mismo sera tambien en la vista evidenciaria que los peticionarios tendran la oportunidad de probar si ocurrieron cambios importantes en el estado de hechos contemplado por las partes al momento de contratar y si el cumplimiento con las prestaciones del contrato es extremadamente oneroso, lo cual tambien es una cuestión de hecho”.

55

Doctrina Rebus Sic Stantibus

REQUISITOS:

- Surge de diversos principios de la teoría general de las obligaciones y los contratos, tales como la buena fe, el abuso del derecho y la equidad contractual.
- Casera Foods, Inc. v. ELA
- Banco Popular de Puerto Rico v. Sucesión. Talavera
- Oriental Bank v. Perapi

56

Doctrina Rebus Sic Stantibus Requisitos

1. La fundamental de la imprevisibilidad que implica una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurren en cada caso.
2. Que se produzca una dificultad extraordinaria, una agravación de las condiciones de la prestación, de manera que resulte mucho más onerosa para el deudor, sin llegar al grado extraordinario en que se confundiría con la imposibilidad de la prestación, y que es también una cuestión de hecho sobre la que es difícil dar reglas de carácter general.
3. Que el riesgo no haya sido el motivo determinante del contrato, como sucedería en el caso de contrato aleatorio.

57

Doctrina Rebus Sic Stantibus REQUISITOS

4. Que no exista acción dolosa en ninguna de las partes, ya que los efectos de los supuestos delitos y cuasi delitos están especialmente predeterminados en la ley.
5. Que el contrato sea de tracto sucesivo o está referido a un momento futuro, de modo que tenga cierta duración, pues para los contratos de ejecución instantánea o aquellos que han sido ya ejecutados no existe el problema.
6. Que la alteración de las circunstancias sea posterior a la celebración del contrato (ya que así lo exige la misma naturaleza de acontecimiento imprevisible) y presente carácter de cierta permanencia (elemento que viene exigido también por el carácter extraordinario que se exige a la alteración).
7. Que exista petición de parte interesada.

58

Rebus Sic Stantibus en el Código Civil 2020

Artículo 1258.-Lesión por ventaja patrimonial desproporcionada

Puede demandarse la anulación o la revisión de un contrato oneroso si una de las partes se aprovecha dolosamente de la necesidad, inexperiencia, condición cultural, dependencia económica o avanzada edad de la otra, y como consecuencia de ello, obtiene una ventaja patrimonial desproporcionada y sin justificación, conforme a las siguientes reglas:

- (a) el cálculo debe hacerse según los valores al tiempo de la celebración del contrato y la desproporción debe subsistir en el momento de la demanda. La desproporción hace presumir el aprovechamiento si supera a la mitad del valor de la prestación prometida;
- (b) la acción solo puede presentarse por el lesionado o sus herederos;
- (c) el demandante puede exigir la anulación o el reajuste equitativo de las prestaciones, pero la acción de anulación se transforma en acción de reajuste, si este es ofrecido por el demandado; y
- (d) el reajuste equitativo debe efectuarse en consideración al tipo contractual y a su causa, para eliminar el desequilibrio de las prestaciones.

59

Rebus sic Stantibus en el Código Civil 2020 cont.

Artículo 1259.-Lesión por excesiva onerosidad sobreviniente

La parte perjudicada por la excesiva onerosidad sobreviniente de la prestación a su cargo, causada por un acontecimiento extraordinario e imprevisible, puede alegar la ineficacia o pedir la revisión del contrato, conforme a las siguientes reglas:

- (a) el contrato debe ser de ejecución diferida o de tracto sucesivo;
- (b) si el contrato es aleatorio, la excesiva onerosidad debe ser ajena al alea propio del contrato;
- (c) el acontecimiento extraordinario e imprevisible debe ser ajeno a la conducta de las partes;
- (d) para juzgar la previsibilidad, debe atenderse al mayor deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las circunstancias; y
- (e) la parte que alega la excesiva onerosidad sobreviniente, debe estar exenta de culpa y mora relevante.

60

Rebus sin Stantibus en el Código Civil 2020 cont.

Artículo 1260.-Alegaciones de revisión o ineficacia.

En el caso del artículo anterior, la parte perjudicada puede alegar la ineficacia o pedir el reajuste equitativo de las prestaciones, pero la alegación de ineficacia se transforma en petición de reajuste, si este es ofrecido por la otra parte. El reajuste equitativo debe efectuarse en consideración al tipo de contrato y a su causa, para eliminar el desequilibrio de las prestaciones.

La ineficacia puede ser total o parcial. No se afectan las prestaciones recíprocas cumplidas.

Las acciones por lesión fundadas en la excesiva onerosidad sobreviniente caducan a los seis (6) meses de producido el acontecimiento extraordinario e imprevisible.

61

Oposición a Sentencia Sumaria

- Discusión del caso del Apelativo KLCE201601604, Oriental Bank & Trust v. Efrain Vazquez Gonzalez, Maria Angelica Luna y la SLG.
- En este caso se revoca la sentencia apelada para que el Tribunal de Primera Instancia ordene a la parte apelada proporcionar a la parte apelante una respuesta por escrito en la que reciba la información solicitada.
- Otros aspectos a considerar:
 - Pagaré original
 - Declaraciones juradas
 - Poseedor de buena fe del pagaré
 - Certificaciones Registrales al día
 - Cumplimiento con Ley Hipotecaria y Ley de Transacciones Comerciales

62

MANDAMIENTOS DEL CONTRAINTERROGATORIO

El Derecho a la Confrontación en los Estados Unidos Historia, Doctrina y Praxis p. 346-374

Ser breve

Preguntas sencillas

Utilizar preguntas sugestivas

Solo preguntar cuando se puede anticipar la contestación

Escuchar la contestación

No antagonizar con el testigo

No permitir que el testigo explique

No repetir el interrogatorio directo

Saber cuando preguntar

Saber cuándo y cómo terminar

63

PREGUNTAS

Y

RESPUESTAS



64