



GUÍA DE AYUDA AL DEUDOR HIPOTECARIO

PROYECTO DE AYUDA LEGAL EN CASOS DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA

SLPR SERVICIOS LEGALES
DE PUERTO RICO

PRIMERO

GRACIAS

POR ELEGIRNOS

? SUS PREGUNTAS Y NUESTRAS RESPUESTAS

1 ¿QUÉ SABER Y QUÉ HACER ANTES DE COMPRAR UN HOGAR?	4
2 ¿QUÉ HACER SI USTED CONFRONTA PROBLEMAS PARA PAGAR LA HIPOTECA?	6
3 ¿QUÉ ES LA MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS?	8
4 ¿CUÁL ES EL PROCESO JUDICIAL A NIVEL ESTATAL?	14
5 ¿CUÁL ES EL PROCESO JUDICIAL A NIVEL FEDERAL?	16
6 ¿QUÉ ES LA MEDIACIÓN COMPULSORIA?	18
7 ¿QUÉ ES LA HIPOTECA REVERSIBLE?	22
8 ¿QUÉ ES UNA QUIEBRA?	24

LSC | America's Partner
for Equal Justice
LEGAL SERVICES CORPORATION


FUNDACIÓN
FONDO DE ACCESO A LA JUSTICIA, INC.

Esta publicación es una gracias a la
subvención del Fondo de Acceso a la Justicia

2020 © Derechos Reservados

NOTA ACLARATORIA:

La información contenida en esta publicación sólo tiene el propósito de educar al lector sobre el tema. De ninguna manera esta Guía pretende sustituir el asesoramiento y representación legal de un abogado debidamente autorizado a ejercer la profesión de la abogacía por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Diseño: **rubberband**
designstudio

Fotografías: Annie Spratt y James
McDonald en Unsplash
revisión: octubre del 2020



SOBRE ESTA GUÍA

DE AYUDA AL DEUDOR HIPOTECARIO

Servicios Legales de Puerto Rico (SLPR) es una corporación privada sin fines de lucro que provee asesoramiento y representación legal a personas y comunidades en casos de índole civil, si cualifican. El **Proyecto de Ayuda Legal en Casos de Ejecuciones de Hipoteca** de SLPR surge en parte por la necesidad de los puertorriqueños y puertorriqueñas que están atravesando la ejecución de su vivienda, o que podrían estarlo en un futuro cercano con el propósito de ofrecer asesoría y representación legal gratuita para aquellas personas que cualifiquen. También para orientar a la comunidad sobre lo que conlleva el proceso de ejecución de hipoteca, y adiestrar y capacitar a los abogados y las abogadas en este campo.

Por los pasados años, ante la crisis económica y la caída de los valores en los bienes raíces, las ejecuciones de hipoteca aumentaron significativamente en Puerto Rico, siendo uno de los casos más tramitados por el bufete SLPR.

Debido a la situación económica, la mayor parte de las personas que están atravesando por este proceso no cuentan con asesoría ni representación legal para enfrentar el mismo. En adición, muchas veces las personas desconocen las leyes y las herramientas disponibles para proteger su derecho a la vivienda, y evitar la ejecución de su propiedad.

¡Para eso hemos hecho esta guía!





PASOS

- PASO 1 IDENTIFIQUE LAS NECESIDADES Y PRIORIDADES DE SU FAMILIA
- PASO 2 IDENTIFIQUE SU CAPACIDAD DE PAGO, INGRESO Y DEUDAS
- PASO 3 IDENTIFIQUE CUÁN COMPROMETIDO ESTÁ SU CRÉDITO
- PASO 4 ESTUDIE EL VALOR DE LA PROPIEDAD EN EL MERCADO
- PASO 5 IDENTIFIQUE EL TIPO DE PRÉSTAMO QUE SE LE OFRECE

#1 | ¿QUÉ SABER Y QUÉ HACER ANTES DE COMPRAR UN HOGAR?

... SABEMOS QUE ADQUIRIR UN HOGAR ES EL SUEÑO DE MILES DE PUERTORRIQUEÑOS.

Debido a la situación económica actual, antes de tomar esta decisión, se deben considerar varios factores como son las necesidades y prioridades de la familia (**vea al lado los cinco pasos**).

Hay instituciones y oficinas que ofrecen **asesoría financiera** y que pueden ayudar con la toma de decisiones, tanto a nivel estatal como federal. Usted puede visitar estas oficinas.

Existen distintos **tipos de préstamos** hipotecarios. Dependiendo del tipo de préstamo que adquiera, varían las regulaciones y protocolos de cómo se van a administrar los mismos. Cada préstamo cuenta con guías que regulan la forma en que la institución bancaria los maneja. Por ejemplo, cada préstamo maneja de manera distinta las solicitudes de mitigación de pérdidas ("loss mitigation"), tienen reglamentos distintos respecto a cómo se otorgan las alternativas de mitigación, entre otras.

Si ya es propietario, es importante que identifique qué tipo de préstamo hipotecario tiene, para poder obtener información específica de cómo opera el mismo. Usted puede obtener esta información llamando a la institución bancaria que administra su préstamo, lo puede ver en la escritura de su hipoteca o como discutiremos más adelante, mediante un proceso de "Request for Information".



ASESORÍA FINANCIERA

- OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS (OCIF. GOBIERNO.PR)
- OFICINA PARA LA PROTECCIÓN FINANCIERA DEL CONSUMIDOR (CONSUMERFINANCE.GOV/ES)
- ONE STOP HOUSING AGENCY (ONESTOPCAREERPR.ORG)
- PATHSTONE CORPORATION (PATHSTONE.ORG)



TIPOS DE PRÉSTAMOS

- ⚙ CONVENCIONALES
- ⚙ FHA
- ⚙ FANNIE MAE
- ⚙ FREDDIE MAC
- ⚙ USDA (DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA)
- ⚙ VA (VETERANOS)
- ⚙ HIPOTECAS REVERSE



PASOS

- PASO 1 LUEGO DEL DÍA 16* DE CADA MES, EL BANCO APLICA CARGOS DE DEMORA EN EL PAGO SI NO LO REALIZA EN O ANTES DE ESTA FECHA.
- PASO 2 EL BANCO ENVIA CARTA QUE NO SE RECIBIO PAGO Y OFRECE "LOSS MITIGATION"
- PASO 3 EL BANCO EVALUA AL DEUDOR BAJO "LOSS MITIGATION" Y EN 30 DÍAS NOTIFICA EL RESULTADO.
- PASO 4 A LOS 36 DÍAS EL BANCO REALIZA GESTIONES DE BUENA FE POR TELÉFONO O EN PERSONA.
- PASO 5 A LOS 120 DÍAS DE ATRASOS EL BANCO PUEDE COMENZAR UN PLEITO LEGAL.

#2 | ¿QUÉ HACER SI USTED CONFRONTA PROBLEMAS PARA PAGAR LA HIPOTECA?

... POR DISTINTAS RAZONES, PUEDE QUE UNA PERSONA NO PUEDA EFECTUAR SU PAGO MENSUAL. ¿ESTO SIGNIFICA QUE LE QUITARÁN SU CASA? LA RESPUESTA ES QUE NO.



*Para la mayoría de los deudores hipotecarios, el pago de su hipoteca vence el primero de cada mes.

Los bancos deben cumplir con unos requisitos de notificación antes de comenzar un proceso legal en su contra y solicitar la ejecución de hipoteca (**vea al lado los cinco pasos**).

El Banco debe enviar una carta indicando que no recibió el pago y la cantidad adeudada, **la fecha para tomar acción e incluir información contacto del administrador del préstamo si es distinto**. Con frecuencia su banco funge sólo como administrador de su préstamo y no como el dueño de su hipoteca, quien comúnmente se encuentra fuera de Puerto Rico, por lo que deberá llamar a la información de contacto provista. Tal es el caso de los inversionistas Freddie Mac y Fannie Mae quienes designan a su banco para administrar el préstamo.

Mientras el deudor esté siendo evaluado en un proceso de mitigación de pérdidas, **el banco no podrá iniciar una acción judicial**, por lo que el deudor estará protegido. También si usted está bajo la protección de la Ley de Quiebra. El radicar una quiebra tiene el efecto de paralizar toda gestión de cobro por parte de sus acreedores.

Si las comunicaciones del banco son en inglés, es recomendable acudir al banco para aclarar dudas o a una persona de confianza que le pueda asistir en la traducción de la carta o documento. **Siempre es recomendable que todas las comunicaciones sean por escrito para evidenciar sus diligencias.**



GLOSARIO

- **PROCESO DE MITIGACIÓN (“LOSS MITIGATION”) ES UN PROCESO EN EL CUAL EL DEUDOR HIPOTECARIO ENTRA EN NEGOCIACIONES CON SU ACREEDOR PARA HACER CAMBIOS EN LOS TÉRMINOS DE SU PRÉSTAMO CON EL PROPÓSITO DE EVITAR LA EJECUCIÓN DE SU PROPIEDAD.**
- **“DUAL TRACKING”, PRÁCTICA PROHIBIDA*, CUANDO EL BANCO COMIENZA UN PROCESO LEGAL DE EJECUCIÓN CONTRA USTED MIENTRAS SE ENCUENTRA SU CASO EN UN PROCESO DE MITIGACIÓN. EL PROPÓSITO ES PROTEGER AL DEUDOR DE LA ACCIÓN JUDICIAL MIENTRAS ES EVALUADO EN EL PROCESO DE MITIGACIÓN.**



* Práctica prohibida por el Real State Settlement Procedures Act, 12 U.S.C. § 2601–2617 (RESPA)



PASOS

PASO 1

COMPLETE EL FORMULARIO DE SOLICITUD DE "LOSS MITIGATION".*

PASO 2

NARRE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE CAMBIARON ADVERSAMENTE Y QUE LO OBLIGAN A SOLICITAR ESTA ALTERNATIVA.

PASO 3

INCLUYA TODA LA DOCUMENTACIÓN SOBRE SU ESTADO FINANCIERO.

#3 | ¿CÓMO ACOGERSE A LA MITIGACIÓN DE PÉRDIDA?

... ES IMPORTANTE DESTACAR QUE EL PRÉSTAMO NO TIENE QUE ESTAR EN ATRASO PARA QUE PUEDA SOLICITAR EL PROCESO DE MITIGACIÓN DE PÉRDIDAS ("LOSS MITIGATION").

 * La solicitud de los "loss mitigation" **debe estar completa** para que el banco tenga la obligación de evaluarlo.

Usted puede acogerse a la alternativa de “loss mitigation” ofrecida por el banco de manera que usted pueda retener su propiedad. **(vea al lado los tres pasos)**. Una vez usted entregue **todos** los documentos solicitados por su banco, se entenderá que presentó una solicitud completa y el banco deberá evaluarlo para todas las alternativas disponibles en el mercado y notificarle por escrito el resultado de la evaluación **(vea los pasos del banco en la pregunta #2)**.

El banco le va ofrecer alternativas de retención o de disposición. El banco no está obligado a ofrecerle la alternativa que el deudor prefiere, sino, sólo para la que se cualifique.

Las **alternativas de retención** son acuerdos con el banco que permiten retener la propiedad y seguir pagándola.

Las **opciones de disposición** son aquellas disponibles a los deudores cuando no pueden retener la propiedad ya sea porque no tiene la habilidad para pagar o no puede conservar la propiedad. A través de una alternativa de disposición el banco le libera de su obligación hipotecaria mediante la entrega voluntaria de su propiedad.

ALTERNATIVAS DE RETENCIÓN



MORATORIA- ESTO LE PERMITE AL DEUDOR NO REALIZAR PAGOS POR UN PERIODO DETERMINADO SI EL DEUDOR PRESENTA UNA PÉRDIDA DE INGRESOS.



PLANES DE PAGO- SI EL PRÉSTAMO ESTABA ATRASADO, PERO LAS CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS HAN CAMBIADO Y SE POSEEN INGRESOS PARA REALIZAR LOS PAGOS, EL BANCO PUEDE BRINDAR UN PLAN DE PAGO POR UN TIEMPO DETERMINADO REALIZANDO EL PAGO REGULAR MÁS UNA CANTIDAD ADICIONAL SEGÚN ACORDADO PARA ABONAR AL ATRASO.



EXTENSIÓN DE TÉRMINO- LE PERMITE AL DEUDOR PONER LOS MESES ADEUDADOS AL FINAL DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO Y CONTINUAR CON LOS PAGOS CORRIENTES.



ALTERNATIVAS DE RETENCIÓN



MODIFICACIÓN DE HIPOTECA- ESTA ALTERNATIVA ES PARA AQUELLOS DEUDORES QUE CUENTAN CON INGRESOS, PERO LOS MISMOS NO SON SUFICIENTES PARA CONTINUAR CON LOS PAGOS REGULARES SEGÚN ESTABLECIDOS EN EL PRÉSTAMO ORIGINAL. EL BANCO LE REQUERIRÁ DOCUMENTOS PARA VERIFICAR SU CAPACIDAD DE PAGO Y DE CUALIFICAR, PODRÍA RECIBIR UNA DISMINUCIÓN DE SU PAGO MENSUAL DE HIPOTECA AL MODIFICAR LOS TÉRMINOS DE SU PRÉSTAMO HIPOTECARIO. ESTO PODRÍA CONLLEVAR CAMBIOS EN EL PORCIENTO DE INTERÉS Y EN UNA EXTENSIÓN EN LA FECHA PARA SALDAR SU PRÉSTAMO HIPOTECARIO.



ALTERNATIVAS DE DISPOSICIÓN



“SHORT SALE (SHORT PAYOFF)”- SE DA CUANDO EL DEUDOR TIENE UNA OFERTA DE COMPRAVENTA POR UNA CANTIDAD MENOR AL BALANCE DE LA HIPOTECA O EL VALOR DE LA PROPIEDAD EN EL MERCADO HA DISMINUIDO Y EL PRECIO DE VENTA NO CUBRE EL SALDO DE LA HIPOTECA.



DACIÓN EN PAGO (ENTREGA VOLUNTARIA)- EN LA DACIÓN EN PAGO SE TRANSFIERE EL TÍTULO DE LA PROPIEDAD AL INVERSIONISTA A CAMBIO DE LA CANCELACIÓN TOTAL DE LA DEUDA HIPOTECARIA.



“CASH FOR KEYS”- LA ENTREGA VOLUNTARIA DE LA PROPIEDAD A CAMBIO DEL DEUDOR RECIBIR UNA SUMA DE DINERO PARA RELOCALIZACIÓN. LA SUMA DE DINERO OSCILA ENTRE LOS \$1,000 A \$10,000, DEPENDIENDO DE VARIOS FACTORES, ENTRE ELLOS, EL DUEÑO DE SU PRÉSTAMO Y EL VALOR ACUMULADO (“EQUITY”) DE LA PROPIEDAD. AL IGUAL QUE LA DACIÓN EN PAGO, CON ESTA OPCIÓN USTED SE LIBERA DE SU OBLIGACIÓN HIPOTECARIA CON LA ENTREGA VOLUNTARIA DE LA PROPIEDAD.

LOS BENEFICIOS

1. Permite al deudor vender la propiedad bajo un "Declining Market", donde los ingresos anuales de la industria disminuyen constantemente debido a la saturación del mercado, la disminución del tamaño del mercado o la deterioración del mercado inmobiliario.
2. Si el acreedor lo aprueba, cancela la deuda hipotecaria.
3. Evita que la propiedad sufra un deterioro mayor



Los términos dependerán de las guías del acreedor o inversionista. El precio de venta dependerá del valor actual en el mercado de la propiedad y requerirá el consentimiento de su banco en el precio de venta.

EFFECTOS DE LAS ALTERNATIVAS DE DISPOSICIÓN

1. Evita un proceso de ejecución
2. Exime al deudor de la responsabilidad sobre la deuda
3. En algunos casos, el banco ofrece dinero al deudor para relocalizarse

SUS DERECHOS



A SER EVALUADO

Su derecho

De faltar algún documento o de requerir alguna información adicional para procesar su solicitud, personal del Departamento de "Loss Mitigation" debe notificarle a la brevedad y darle un tiempo razonable para entregarlo. **La decisión referente a las opciones de "loss mitigation" debe ser notificada por escrito**, según RESPA. De no cualificar para alguna de las alternativas o para ninguna, o de no estar de acuerdo con las alternativas ofrecidas por el banco, la ley establece en RESPA que debe haber un **proceso de apelación que se debe hacer dentro de los 14 días** a partir de ser notificado de la evaluación final de su solicitud de "loss mitigation". **Es importante que asegure el sobre en donde recibe la determinación del banco ya que el mismo cuenta con la fecha en que la carta fue enviada.**



A NO SER DEMANDADO

Su derecho

Si lo ha sido, su caso se paraliza mientras lo evalúan en el proceso de “Loss Mitigation”. Si no lo ha sido, a que no se le radique mientras se evalúa la solicitud.



A APELAR

Su derecho

RESPA establece que luego de que un acreedor evalúa una solicitud completa de “loss mitigation”, debe notificar por escrito la decisión indicando las alternativas a las que cualificó y a las que no cualificó y las razones para cada una de ellas.

Se tiene 14 días desde la fecha de recibo de la notificación, para apelar la determinación.

La apelación debe incluir la razón por la que entiende es incorrecta y cualquier documento nuevo que puede cambiar la determinación.



A ALEGAR ERRORES

Su derecho

El “Notice of Error” es la herramienta mediante la cual el deudor notifica al banco algún error relacionado al préstamo hipotecario. Este derecho surge de RESPA. Los errores que puede solicitar que se aclaren son:

- Cantidades y/o deudas que el banco le reclama en los estados bancarios y no le queda claro de dónde surgen
- Que le estén reclamando el pago de contribuciones que usted ya ha realizado
- Si le están reclamando el pago de cargos o penalidades que no proceden
- Que le estén reclamando o le impongan un seguro cuando usted lo está pagando y está al día
- Que digan que no es su vivienda principal cuando sí lo es
- Si no le quieren aceptar un pago que el banco le requirió



A OBTENER INFORMACIÓN

Su derecho

A requerirle información al administrador de su préstamo. El “Request for Information” es una herramienta mediante la cual los deudores entran en un proceso de requerirle al banco que les provea información detallada de su préstamo hipotecario. Este derecho surge de RESPA.



RFI: ¿Qué cosas usted puede preguntarle al banco o al administrador de su préstamo?

- ¿Quién es el dueño?
- ¿Quién lo administra?
- Un desglose de los pagos realizados hasta la fecha y a que corresponde cada partida del pago mensual y a que se acreditan
- Copia del pagaré hipotecario que usted firmó cuando adquirió su propiedad
- Preguntar si el mismo ha sido vendido o cedido y a quién
- Discrepancias con pagos, alegaciones sobre la cantidad adeudada
- Opciones de mitigación de pérdidas
- Status de la solicitud de mitigación de pérdidas presentada
- Balance de cancelación



Tiempo para que el banco notifique el recibo del señalamiento de error [reglamentación 12 CFR 1024.35 (d)]:

Tiene que notificar dentro de **cinco días** de haber recibido el señalamiento de error.



Tiempo para que el banco conteste [reglamentación 12 CFR 1024.35 (e)(3)(i)(a-b)]

No más de **siete días** desde que se recibe el señalamiento de error. Antes de la fecha de la venta judicial o dentro de **30 días** desde que recibe dicha notificación, el que sea más pronto. No tiene que cumplir con estos términos si corrige el error dentro de los **cinco días** del recibo del señalamiento del error.



¿A dónde se envían?

Dependiendo del banco, generalmente hay unas direcciones de correo asignadas a dónde se envía dicha correspondencia. Es recomendable que la misma **sea enviada mediante correo certificado** con acuse de recibo. También la puede enviar mediante fax y/o email.

Para asegurarse que lo está enviando a la dirección correcta comuníquese con su banco y pregunte a qué dirección se cursan estos requerimientos de información o señalamientos de errores.



Tiempo para notificar el recibo del requerimiento de información: 12 CFR 1024.36(c)

La institución bancaria tiene 5 días para notificarle por escrito que recibió la solicitud de información.



Tiempo para contestar: 12 CFR 1024.36 (d)(2)

Si lo que se solicita es la identidad, dirección u otra información del contacto del administrador del préstamo hipotecario el banco tiene que contestar en no más de 10 días después de recibida la solicitud, sin contar los días festivos ni fines de semana. Para cualquier otra información el banco tiene 30 días para proveer su contestación. El banco no está obligado a suplir información que ya fue solicitada o si es información confidencial o privilegiada, es irrelevante, demasiado amplia o excesivamente onerosa, fuera de término . 12 CFR 1024.36 (f)



PASOS

- PASO 1 **EMPLAZADO POR ENTREGA PERSONAL O POR LA PUBLICACIÓN DE EDICTO.**
- PASO 2 **30 DÍAS PARA CONTESTAR DEMANDA PRESENTANDO SUS DEFENSAS**
- PASO 3 **COMPARECER* AL PROCESO JUDICIAL**



* Es importante comparecer al proceso judicial porque de lo contrario perderá las oportunidades de posible retención de la propiedad, o en la alternativa, disponer de ella a través del procedimiento establecido y sin que tenga que recaer una sentencia de ejecución y cobro de dinero en su contra de la que pueda surgir alguna deficiencia.

#4 | ¿CUÁL ES EL PROCESO JUDICIAL A NIVEL ESTATAL?

... LE EXHORTAMOS A BUSCAR REPRESENTACIÓN LEGAL DESDE QUE ESTÉ ENFRENTANDO PROBLEMAS PARA EFECTUAR SUS PAGOS.



A SER OÍDO

Su derecho

Una vez se contesta la demanda usted tiene el derecho a ser oído, a que el banco lo evalúe para opciones de retención o disposición de la propiedad y que ésta no sea ejecutada sin que se hayan buscado todas las posibles alternativas para evitar la ejecución asegurando así un debido proceso de ley.

Todo proceso de ejecución de hipoteca comienza con la presentación de una demanda en el tribunal superior más cercano a donde está localizada la propiedad. **La representación legal resulta aún más importante cuando ya el banco ha presentado una demanda.**

Usted tiene **30 días para contestar** la demanda presentando las defensas contra las alegaciones de la misma. Sepa que usted puede contestarla por derecho propio o solicitar al tribunal una prórroga para contestar mientras hace las gestiones para conseguir representación legal (**vea al lado los tres pasos**). Sin embargo, una vez se presente la demanda y se diligencien los emplazamientos, el Tribunal citará a las partes a una vista de mediación compulsoria, en la que se le informará al deudor de todas las alternativas disponibles para evitar la ejecución de la hipoteca. **Si no contesta la demanda en 30 días, el tribunal anotará la rebeldía y dictará sentencia. La rebeldía significa que los procesos continuarán en su ausencia, es decir, no será escuchado ni tendrá participación en estos.**

Después de que el tribunal dicte una sentencia, no significa que usted automáticamente tiene que desalojar la propiedad (**vea al lado derecho los procedimientos con los cuales el banco tiene que cumplir para ejecutar la sentencia**).

EJECUCIÓN DE SENTENCIA



EL BANCO TIENE QUE NOTIFICAR UN AVISO DE LA VENTA JUDICIAL- DEBE HACERSE MEDIANTE AVISOS COLOCADOS EN TRES SITIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DONDE SE VAYA A CELEBRAR LA VENTA Y MEDIANTE EDICTO DOS VECES EN UN PERIÓDICO DE CIRCULACIÓN GENERAL EN PUERTO RICO.



EL BANCO HACE AVISO DE SUBASTA- TIENE QUE OFRECERSE INFORMACIÓN ESPECÍFICA EN CUANTO AL LUGAR, HORA Y SITIO DONDE SE LLEVARÁ A CABO LA SUBASTA.



LUEGO DE ADJUDICADA LA PROPIEDAD EN PÚBLICA SUBASTA, EL BANCO LE TIENE QUE PROVEER UNA ORDEN DE LANZAMIENTO DONDE SE ESTABLEZCA LA CANTIDAD DE DÍAS QUE USTED TIENE PARA DESALOJAR LA PROPIEDAD.



PASOS

- PASO 1 **EMPLAZADO POR ENTREGA PERSONAL O POR LA PUBLICACIÓN DE EDITO.**
- PASO 2 **21 DÍAS PARA CONTESTAR* DEMANDA PRESENTANDO SUS DEFENSAS**
- PASO 3 **COMPARECER AL PROCESO JUDICIAL**

#5 | ¿CUÁL ES EL PROCESO EN EL TRIBUNAL FEDERAL?

... USUALMENTE SI USTED RECIBE UNA DEMANDA DEL TRIBUNAL FEDERAL ES PORQUE LA ENTIDAD QUE LO DEMANDA RADICA FUERA DE PUERTO RICO Y SE ACOGEN A LA DIVERSIDAD DE CIUDADANÍA.



* Todos los procedimientos y documentos que se presentan en el tribunal federal son en inglés.

Al igual que si es demandado en el tribunal estatal, usted debe buscar orientación legal inmediatamente que reciba el emplazamiento y conoce que ha sido demandado.

¿Aplica la Ley de Mediación Compulsoria 184-2012 a los casos radicados en el Tribunal Federal? Aunque el Tribunal Federal no cuenta con un Centro de Mediación de Conflictos como en el Tribunal Estatal, ha sido nuestra experiencia litigando estos casos en el foro federal el que el juez señala una vista transaccional en donde las partes deben comparecer preparadas para llegar a un acuerdo.

A diferencia del foro estatal, el foro federal se ordena que a la vista comparezcan personas con autoridad para tomar decisiones. Ello permite que el proceso de mediación no se convierta en uno proforma y se tenga que suspender una y otra vez en lo que la institución bancaria determina aprobarle o denegarle una alternativa.

El asunto de si aplica o no la ley estatal de mediación compulsoria envuelve asuntos de argumentación sobre jurisdicción federal que estimamos dejar fuera de la discusión para no desvirtuar el lenguaje sencillo y de facilidad al lector de la redacción de esta Guía.

DOS RAZONES DE UNA DEMANDA FEDERAL



1. CUESTIÓN FEDERAL: EL REMEDIO QUE SE SOLICITA O LA INFRACCIÓN EN CUESTIÓN FUE A UN ESTATUTO FEDERAL



2. DIVERSIDAD DE CIUDADANÍA: EL DEMANDADO Y EL DEMANDANTE SON RESIDENTES DE ESTADOS/ TERRITORIOS O PAÍSES DIFERENTES Y LA CANTIDAD EN CONTROVERSA SUPERA LOS \$75,000.



PASOS

PASO 1

EL JUEZ* ENVÍA UN REFERIDO AL CENTRO DE MEDIACIÓN EN EL TRIBUNAL DONDE SE ESTABLECE LA FECHA EN QUE SE LLEVARÁ A CABO LA MISMA.

PASO 2

LUEGO DE SER REFERIDO, LE ENVÍAN LA CITACIÓN FORMAL.

PASO 3

ES VOLUNTARIO CONTINUAR CON EL PROCESO LUEGO DE LA PRIMERA REUNIÓN QUE ES OBLIGATORIA.

PASO 4

EL MEDIADOR SOMETE UNA NOTIFICACIÓN AL TRIBUNAL DONDE SE ESTABLECE QUIENES ASISTIERON Y CUÁL FUE EL RESULTADO FINAL

#6 | ¿QUÉ ES LA MEDIACIÓN COMPULSORIA?

... ES UN PROCESO CONFIDENCIAL Y VOLUNTARIO QUE PERMITE QUE DOS O MÁS PERSONAS SE SIENTEN A DIALOGAR Y LOGREN NEGOCIAR UNA SOLUCIÓN AL CONFLICTO MUTUAMENTE SATISFACTORIA PARA AMBAS PARTES..



* Una vez se presenta la demanda y usted es emplazado, el juez, siguiendo la obligación establecida por la Ley de Mediación Compulsoria, envía un referido para la atención de la oficina de mediación en el tribunal donde se establece la fecha que se llevará a cabo la misma.



EL PROCESO

La Mediación es un proceso o método alternativo al proceso judicial donde las personas pueden solucionar conflictos de manera informal.

Este modelo alternativo fue aprobado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

En el 2012, se crea la “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”.

Esta Ley Núm. 184-2012 se creó con el objetivo de buscar alternativas que logren disminuir los procesos de ejecución de hipotecas y evitar que los ciudadanos pierdan sus viviendas. **Esta ley obliga al Tribunal a referir a las partes a una mediación compulsoria, una vez se presente la demanda y se diligencien los emplazamientos con el propósito de que el acreedor informe al deudor de todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de la hipoteca.**

En estas negociaciones intervendrá **un mediador** como persona imparcial que ayudará en la búsqueda de soluciones. Aunque la comparecencia es compulsoria, la mediación es un proceso voluntario donde **se pretende lograr una solución sin que un Juez intervenga**. Luego de que las partes sean referidas a la mediación, esto no implica que tengan que llegar a un acuerdo. De ser así, el caso continúa con el proceso ante el Tribunal.



LA COMPARECENCIA ES COMPULSORIA. EL PROCESO ES UNA NEGOCIACIÓN. AMBAS PARTES DEBEN NEGOCIAR DE BUENA FE.



ES CONFIDENCIAL.



ES SOBRE LA VIVIENDA PRINCIPAL.



NO HAY CONFRONTACIÓN DE LAS PARTES, NO ES ADVERSATIVO.



LA CAPACIDAD ECONÓMICA DEL DEUDOR NO LIMITA EL QUE EL CASO SEA REFERIDO A MEDIACIÓN.



LA DECISIÓN DEL PROCESO ES POR ACUERDO DE AMBAS PARTES.



NINGUNA DE LAS PARTES ESTÁ OBLIGADA A LLEGAR A UN ACUERDO.



SE PUEDE SOLICITAR EXTENSIÓN DE TÉRMINO DE MEDIACIÓN POR CUALQUIERA DE LAS PARTES O POR EL/LA MEDIADORA.



HAY CENTROS DE MEDIACIÓN DE CONFLICTOS EN TODOS LOS TRIBUNALES DE PRIMERA INSTANCIA.



GLOSARIO

- **EL/LA MEDIADOR/A: SON PERSONAS IMPARCIALES QUE DIRIGEN EL PROCESO DE LA MEDIACIÓN. NO SON JUECES. ESTOS ASEGURAN LA COOPERACIÓN ENTRE LAS PARTES FOMENTANDO LA PARTICIPACIÓN Y EL RESPETO DURANTE EL PROCESO.**

.....

EL MEDIADOR NOTIFICARÁ UNO DE LOS SIGUIENTES RESULTADOS:

- **UN ACUERDO: AMBAS PARTES LLEGAN A UN ACUERDO.**
- **SIN ACUERDO: UNA DE LAS PARTES NO QUIERE LLEGAR A UN ACUERDO, O NINGUNA DE LAS PARTES PUEDE PONERSE DE ACUERDO.**

El mediador es asignado de manera aleatoria en el Centro de Mediación de Conflictos de la rama judicial, o puede ser contratado de manera privada por acuerdo de ambas partes y se pagará en parte iguales o según acordado.

Si el deudor incumple con lo acordado en la mediación, se procederá de la forma acordada en la transacción original de la hipoteca. El acuerdo al que lleguen ambas partes se convierte en un contrato de transacción que obliga el cumplimiento del mismo de igual forma que lo haría una sentencia.

Se deja sin efecto la demanda sin perjuicio lo que implica que del deudor incumplir se puede radicar la misma nuevamente.

De llegar a un acuerdo en la Mediación, se procede a la redacción de un acuerdo y se devuelve al caso al Tribunal. Usualmente, y como práctica común de los bancos, se intenta incluir una estipulación de sentencia.



La estipulación de sentencia le afecta adversamente a usted porque el estipular una sentencia tiene el efecto de tomar todas las alegaciones de la demanda como ciertas, y **una vez usted incumpla con solo un pago se**

procede a ejecutar la sentencia sin la necesidad de celebrar un juicio u otro procedimiento judicial.

Esta práctica va en aumento entre las instituciones bancarias de Puerto Rico. Con frecuencia le condicionan una modificación a la hipoteca, plan de pago o cualquier otra opción de “loss mitigation” o lo acordado en mediación, a la firma de este tipo de acuerdo.

Como todo acuerdo, este debe surgir de la voluntad de ambas partes, esto es que ambas partes así lo quieren.

No se puede obligar a una parte a firmar una estipulación con la cual no está de acuerdo.



GLOSARIO

- **DESISTIMIENTO: UNA O AMBAS PARTES DAN POR TERMINADA SU PARTICIPACIÓN ANTES DE CULMINAR LA MEDIACIÓN.**
- **AUSENCIA: UNA O AMBAS PARTES LUEGO DE SER ACEPTADO EL CASO NO ASISTE A LA MEDIACIÓN A LA OTRA SESIÓN OBLIGATORIA SEGÚN ACORDADO.**
- **NO ACEPTACIÓN: UNA O AMBAS PARTES NO ACEPTÓ EL PARTICIPAR DE LOS PROCESOS.**
- **DETERMINACIÓN POR PARTE DEL MEDIADOR: LO ÚNICO QUE DETERMINAN ES SI EL CASO EN ESE MOMENTO ESTABA O NO ADECUADO PARA VERSE EN MEDIACIÓN. DE HABER UN ACUERDO, ES EL/LA MEDIADOR/A QUIEN LO SOMETE AL TRIBUNAL. DE NO HABER UN ACUERDO EL/LA MEDIADOR/A, DE IGUAL FORMA, ENVÍA UN INFORME AL TRIBUNAL.**



Quando se pierde el derecho a mediación

Si no comparece a la cita de mediación.

¿Qué sucede si son varios demandados y unos contestan la demanda y otros se le anotó la rebeldía?
¿Tienen derecho a la mediación los que contestaron la demanda? Con frecuencia los bancos comparecen a la mediación pero se niegan a evaluar al deudor si no están presentes todos los demandados en el pleito. Esto limita grandemente a los demandados que comparecieron al pleito a ser evaluados y usualmente envuelve plantear al Tribunal asuntos de derecho complejos.



SEGUROS DE LA VIVIENDA

Es un requisito imprescindible el que las propiedades estén aseguradas para poder otorgar una hipoteca reversible.

El/la deudor/a tiene la capacidad de decidir con quién va a contratar el seguro de su propiedad.

La mayoría de los seguros de la vivienda solo protegen la estructura de la vivienda, **no protegen los enseres ni demás artículos dentro de la propiedad.** Si a usted le interesa asegurar esos bienes, debe asegurarse al momento de contratar la póliza que los mismos estén cubiertos.

Hay seguros que **no protegen contra deslizamientos de terrenos, inundaciones y otros daños** que no son previsibles. Es por esto que debe siempre preguntar qué daños cubre y qué no cubre el seguro de la vivienda para que pueda anticipar cual determinado daño no está cubierto.

#7 | ¿QUÉ ES LA HIPOTECA REVERSIBLE (“REVERSE MORTGAGES”)?

... LAS HIPOTECAS REVERSIBLES ESTÁN DIRIGIDAS A PERSONAS DE 62 AÑOS O MÁS. CONSISTEN EN PRÉSTAMOS QUE SE GARANTIZAN CON LA PROPIEDAD RESIDENCIAL.

En teoría, la persona no pagará una mensualidad por el préstamo, pero debe cumplir con unas condiciones. La institución financiera utiliza el valor acumulado de la propiedad (“equity”) para convertirlo en dinero. Ese dinero es de libre disposición y se puede recibir de ciertas formas: en un solo pago por la suma total, pagos mensuales por la cantidad y tiempo que se acuerde o a través de una línea de crédito.

Es importante que **el deudor mantenga copia y evidencia de los pagos de estas obligaciones siempre (vea las obligaciones de la persona)**.

La propiedad es de las personas que acogieron a la hipoteca reverse. Cuando estos fallezcan se le provee oportunidad a los herederos para que paguen el balance del préstamo reverse, los intereses acumulados, recargos y penalidades acumuladas durante la vida del préstamo o hasta un 95% del valor de tasación de la propiedad lo que sea menor.

En el caso del cónyuge sobreviviente, podrá continuar viviendo la propiedad aunque el deudor principal haya fallecido siempre y cuando estuviesen casados legalmente al momento de la muerte.

OBLIGACIONES DE LA PERSONA*

- REMITIR LOS PAGOS AL CRIM**
- MANTENER UNA PÓLIZA ACTIVA DE SEGURO DE LA VIVIENDA**
- MANTENER PÓLIZA ACTIVA DE SEGURO CONTRA INUNDACIONES (FLOOD INSURANCE), SI APLICA.**
- MANTENER LA PROPIEDAD EN BUENAS CONDICIONES**
- VIVIR LA PROPIEDAD PERMANENTEMENTE**
- CERTIFICAR ANUALMENTE QUE LOS SUSCRIBIENTES DE LA HIPOTECA REVERSE OCUPAN Y VIVEN LA PROPIEDAD.**
- PAGAR CUOTAS DE MANTENIMIENTO DE LA ASOCIACIÓN, SI APLICA.**



* El incumplir con cualquiera de las obligaciones antes señaladas, permitirá que el banco pueda demandarlo en ejecución de hipoteca reverse aunque usted no haya fallecido y esté viviendo a propiedad.

CAPÍTULO 7

Es un capítulo que se basa en la liquidación, es decir, en **liquidar (vender) los bienes del deudor para con ello pagar a los acreedores**. Los bienes que se liquidan bajo este Capítulo son parte del patrimonio del deudor, excepto los que sean exentos, y para cubrir lo adeudado hasta donde alcance el capital reunido luego de ser vendidos. Es necesario realizar una petición o solicitud a la corte de quiebras donde se van a enumerar los ingresos, activos, deudas y gastos para vivir. También, como parte de esta quiebra, el deudor obtiene una “descarga” o “discharge of debtor”. En la descarga, el deudor no tiene que pagar cierto tipo de deudas durante la vigencia de la quiebra. Una vez se presenta una quiebra, se le asignará un Síndico. Esta persona que se asegura que usted cumpla con lo establecido en la quiebra, solicita información y liquida los bienes que no sean exentos. La liquidación de los bienes que no sean exentos será distribuida entre los acreedores según el orden de prioridad. Si el interés del deudor/a es retener la propiedad, este Capítulo de Quiebras no es necesariamente la mejor opción.

#8 | ¿QUÉ ES UNA QUIEBRA?

**... ES RECOMENDABLE
CONSULTAR CON UN ABOGADO
QUE PRACTIQUE QUIEBRAS
Y ALGUNA AGENCIA DE
CONSULTORÍA DE LA VIVIENDA
CERTIFICADA EN QUIEBRAS
PARA CONTAR CON UN
ASESORAMIENTO ADECUADO.**

La quiebra es un proceso mediante el cual una persona que no puede pagar sus obligaciones puede obtener un descargo y ser relevado del pago de algunas de sus deudas. La radicación de una quiebra tiene el efecto de crear un orden de paralización automática prohibiendo las gestiones de cobro por parte de sus acreedores. Las quiebras se regulan por el Código de Quiebras basado en leyes federales y estatales.

Las quiebras detienen cualquier proceso de ejecución de hipotecas, pero esto no significa que la persona queda relevada de pagar lo que debe y que se le perdonará la deuda*.

Un acreedor es quien tiene a su favor el derecho de cobro de alguna deuda. En el caso de las hipotecas, el préstamo con su banco está garantizado con su propiedad.

 * Muchas personas piensan que el hecho de que las quiebras detengan los procesos judiciales y no permita que se puedan llevar a cabo prácticas como la retención o embargo de salarios, es un alivio y reduce las responsabilidades. Si bien la quiebra puede ser una herramienta útil para paralizar los procedimientos de embargo, en el caso particular del préstamo hipotecario, hay que pagarlo, aun cuando usted haya presentado una quiebra ya que dicha deuda es considerada como una asegurada por existir una garantía que es la vivienda misma. Si usted incluye la deuda hipotecaria en un capítulo 7 deberá elegir si entrega la propiedad o si desea continuar pagándola. De hecho, la radicación de una quiebra no implica de ninguna manera que su banco deberá modificar el pago de su hipoteca. Éste proceso sólo puede ser alcanzado mediante el proceso de “loss mitigation”. De radicar algún capítulo de quiebra que incluya la propiedad asegurada se necesitará autorización del síndico para poder obtener alguna alternativa de mitigación de pérdidas. El síndico es el abogado designado por la Corte de Quiebras para manejar sus bienes y deudas durante el proceso de quiebra.

Se le conoce como ajuste de la reorganización de las deudas. En el mismo se radica una petición para lograr **un plan de pago** para cubrir el pago de la totalidad o de una parte de la deuda. Es muy importante **contar con ingresos regulares** para que este capítulo sea viable. En un capítulo 13 de quiebras en cuanto a la hipoteca, se pueden incluir solamente los atrasos hasta el momento de la radicación. Los pagos prospectivos de su hipoteca se deberán continuar pagando, además del plan de pago establecido para cubrir las deudas incluidas en la petición. El plan de pago será entre 3 a 5 años, esto va a depender de su situación particular, de los ingresos y gastos del núcleo familiar y el tipo de deuda que se desea descargar. En el caso de la deuda hipotecaria el plan de pago será por los atrasos acumulados más el pago corriente de la hipoteca.



DEBE SEGUIR PAGANDO

- PENSIONES ALIMENTICIAS**
- CONTRIBUCIONES**
- ALGUNOS PRÉSTAMOS DE ESTUDIO**
- MULTAS**
- DEUDAS ASEGURADAS CON UNA GARANTÍA (HIPOTECA)**
- OTRAS DEUDAS QUE CONTENGAN ALGUNA GARANTÍA, COMO LO SON LOS PRÉSTAMOS DE AUTOS**

**Recursos y oficinas de apoyo que le pueden brindar servicios de
Consejería de Vivienda y Financiera**

CONSUMER FINANCIAL PROTECTION BUREAU

consumerfinance.gov

1-855-695-7974

ONESTOP HOUSING AGENCY

onestopcareerpr.org/ConsejeriaDeVivienda.php

San Juan (787)765-3235, (787) 296-1785, (787)777-4646

Arecibo (787)881-2951

PATHSTONE CORPORATION

pathstone.org

1235 Paseo Las Monjitas Urb. Las Monjitas Ponce, PR 00730-3901

(787) 829-6024

PONCE NEIGHBORHOOD HOUSING SERVICES

viviendaycomunidad.wordpress.com

Neighborhood Housing Service (NHS)

San Juan PO Box 13926

San Juan, Puerto Rico 00907

(787) 721-8833

NEIGHBORHOOD HOUSING SERVICE (NHS)

Ponce 57 Calle Méndez Vigo

Ponce, Puerto Rico 00730

(787) 841-5055

El Proyecto de Ayuda Legal en Casos de Ejecución de Hipoteca ofrece orientación y representación legal a personas que están en el proceso de mitigación de pérdida o ejecución de su vivienda principal, ya sea en el Tribunal Estatal o Federal.

Además, el proyecto colabora con las comunidades a través de la educación y orientación para evitar ejecuciones de hipoteca. También, provee capacitación legal a abogados y abogadas de SLPR para proveer servicios legales de calidad en representación de personas que se encuentran en proceso de ejecución de hipoteca.

Existen alternativas para conservar su hogar, si necesita orientación o representación legal en casos de cobro de dinero y ejecución de hipotecas, procesos de mitigación de pérdida o casos de ejecución de hipoteca reverse, solicite ayuda legal. Este proyecto es subvencionado por la Fundación Fondo de Acceso a la Justicia.



servicioslegales.org

1-800-981-5342

SLPR

SERVICIOS LEGALES
DE PUERTO RICO



@slprinc