



COMO EVITAR LA EJECUCION DE SU HOGAR CONOZCA SUS DERECHOS

Por: Lic. Rafael Blanco Latorre
Comisionado instituciones Financieras

Las ejecuciones de hipotecas sobre unidades de vivienda familiar en Puerto Rico han ido en ascenso desde el 2008. En 2008, se ejecutaron 2,357 viviendas familiares, para el 2013, ya la cifra alcanzó 4,207 unidades. Aún en proceso en los tribunales hay 18,288 unidades para ser ejecutadas y 14,240 viviendas en atrasos de 90 días aún no referidas al proceso legal de ejecución.

Lo anterior plantea un serio problema social para nuestro país y una amenaza para los ahorros de miles de sus ciudadanos.

El hogar no sólo es de necesidad vital para nuestras familias, sino que representa el sacrificio y ahorro de toda una vida. Cuántas educaciones de hijos no han sido financiadas con un refinanciamiento del hogar; cuántas familias cuentan con su hogar como su principal activo y fuente de ahorros.

Ciertamente hay situaciones cuando se hace imposible cumplir con los compromisos contraídos en un momento en que la realidad financiera y de empleo eran diferentes. Pero antes de perder toda esperanza, aún en la adversidad, hay oportunidades que agotar antes de resignarnos a perder nuestro principal activo.

Hay dos principales medios para salvar un hogar de una ejecución, la primera, las opciones que el acreedor hipotecario pueda ofrecerle para modificar los términos de su hipoteca y, de ello no ser efectivo, la mediación compulsoria que ofrece la Ley 184 de 2010. A continuación, un resumen de ambas.

A. LOSS MITIGATION

Con efectividad del 14 de enero de 2014, el **Consumer Financial Protection Bureau** (CFPB) emitió nuevas normas dirigidas a eliminar o mitigar ciertas prácticas de ciertas entidades administradoras de préstamos hipotecarios (servicers) que ponen en riesgo a clientes que tienen delincuencia en sus compromisos de pagos hipotecarios de perder su hogar.

Estas normas pretenden proveer mayor transparencia y divulgación a los deudores hipotecarios de los procesos de cobro y eventual ejecución del gravamen hipotecario, evitando sorpresas y malos entendidos en situaciones que usualmente son estresantes y que crean gran incertidumbre sobre cómo actuar.

Los deudores hipotecarios son cualificados para un préstamo hipotecario en un momento particular en que su historial de crédito, sus ingresos y sus compromisos financieros apoyan un pago mensual para el pago de la hipoteca residencial que solicitan. Siendo una obligación pagadera a un largo plazo, las circunstancias del deudor hipotecario pueden variar a futuro, por lo cual surgen situaciones que impiden que pueda entonces cumplir con la obligación hipotecaria contraída.

Las nuevas normas emitidas por CFPB obligan a los administradores de préstamos hipotecarios a lo siguiente:

- Al día 36 en que un deudor hipotecario no cumple o no puede pagar la mensualidad total de su compromiso hipotecario, el administrador viene obligado a realizar un esfuerzo de buena fé de contactar al cliente en atraso y llevar a cabo una conferencia en persona o al menos por teléfono para discutir la situación del atraso. Es obligación de los administradores contactar sus clientes cada



vez que incumplan con su pago mensual y deben orientar a su cliente sobre las opciones disponibles para modificar su hipoteca.

- Antes de que el cliente llegue a los 45 días de impago, el administrador tiene que enviarle al deudor una notificación escrita exhortándolo a que haga contacto con el administrador, proveyéndole los números telefónicos de la persona(s) asignada(s) a orientarle y los ejemplos de opciones de mitigación (loss mitigation) de la deuda hipotecaria. Se le tiene que incluir en el escrito al deudor información de cómo obtener orientación del US Department of Housing and Urban Development (HUD). El escrito tiene que contener la advertencia de costos que su delincuencia pueda conllevar y los riesgos de permanecer en delincuencia.
- Un administrador hipotecario **NO PUEDE INICIAR PROCESO LEGAL DE EJECUCION DE HIPOTECA SIN QUE HAYAN TRANSCURRIDO AL MENOS 120 DIAS DE IMPAGO**. Este período de 120 días bajo estas reglas es diseñado para permitir a los deudores estudiar sus opciones bajo mitigación de pérdidas y radicar los formularios correspondientes a la opción elegida. Además, luego de radicada la solicitud de mitigación elegida y de haber completado la entrega de todos los documentos necesarios para la evaluación de tal solicitud, **EL ADMINISTRADOR HIPOTECARIO NO PUEDE INICIAR UNA ACCION DE EJECUCION DE HIPOTECAS MIENTRAS EL DEUDOR ESTA SIENDO EVALUADO PARA LA OPCION DE MITIGACION SOLICITADA**.
- El administrador viene obligado a informar al deudor hipotecario bajo qué circunstancias se radicaría una acción legal de ejecución de hipoteca, siendo esta información crítica para ayudar a los deudores a radicar las solicitudes de asistencia oportunamente.
- Los administradores de hipotecas vienen obligados a evaluar a los deudores delincuentes para todas las opciones para las que cualifique el deudor y tienen que explicar a los deudores su decisión sobre la opción evaluada. Cuando sea denegada una solicitud de mitigación, el administrador tiene que dar al deudor las razones específicas por las cuales su petición fue denegada. Si la denegación es atribuible a requisitos del inversionista, el administrador tiene que explicar cuál es el requisito. Los administradores, prestamistas o inversionistas no son responsables de identificar una opción específica de mitigación, correspondiéndole esta solo al deudor hipotecario.
- La mayor protección al deudor está disponible si radica toda su documentación dentro del período de 120 días desde su primer atraso. Luego de éste término, el deudor puede someter su petición de mitigación siempre y cuando sea antes de 45 días antes de la venta en pública subasta de la propiedad que garantiza el préstamo. Si la documentación no está completa, el administrador viene obligado a notificarle al deudor qué información falta. Si el administrador recibe una solicitud de mitigación menos de 45 días antes de la venta en pública subasta, el deudor no tiene derecho a recibir una confirmación escrita que tal solicitud se ha recibido.
- Si el administrador recibe una solicitud de mitigación del deudor 90 días o más antes de la venta en pública subasta de la propiedad que garantiza el crédito hipotecario, el administrador tiene que darle al deudor al menos 14 días para que acepte o rechace la oferta de la opción de mitigación. Además, si la solicitud completa se entrega al administrador 90 días o más antes de la venta en



subasta pública y la misma es denegada, el deudor tiene derecho a apelar tal decisión para la cual tiene un límite de 14 días desde la fecha en que su opción de mitigación fue denegada.

B. MEDIACION: LEY 184 DE 17 DE AGOSTO DE 2012

Agotado el proceso de “Loss Mitigation” y radicada una acción legal contra el deudor por cobro de dinero y ejecución de hipoteca, el deudor aún tiene derecho lograr un acuerdo con el acreedor hipotecario evitando así la pérdida de su hogar principal mediante las disposiciones de la Ley 184 que proveen para la mediación:

- La Ley 184 cubre únicamente la ejecución de hipoteca de una vivienda residencial que sea **vivienda principal** del deudor, como resultado de “un préstamo de **consumo** o para propósitos **personales** o de familia” garantizado con hipoteca “sobre su residencia o vivienda principal” (Art. 2(d), definición de deudor hipotecario).
- Es requisito para la aplicación de las disposiciones de la Ley 184 que el demandado conteste la demanda: El Tribunal ordenará la celebración de la vista o acto (reunión) de mediación:
 - Si el deudor no está en rebeldía, o
 - Si al deudor no le han eliminado las alegaciones. (Art. 3)
- El Tribunal ordenará la celebración de una vista de mediación “dentro de los 60 días después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado y antes que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato” (Art. 3)
- Se celebrará la reunión compulsoria de mediación ante el mediador seleccionado por las partes. La mediación tendrá lugar en cualquier salón o sala del Tribunal o en aquel lugar que las partes, en acuerdo con el mediador, seleccionen, excepto la oficina del acreedor hipotecario, sus abogados, representantes legales o asesores.
- En la sesión de mediación, se evaluarán “todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor” (Art 3).
- La mediación es un requisito jurisdiccional por lo cual ningún Tribunal podrá dictar sentencia sin que se haya llevado a cabo la misma. (Art. 3)

Para más información puede comunicarse a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, 787-723-3131, ó a través de nuestra página web: www.ocif.gobierno.pr.

También pueden referirse a la página web del Consumer Financial Protection Bureau: www.consumerfinance.gov