

AVISO IMPORTANTE

Disposiciones para la implantación del procedimiento compulsorio de mediación en casos de ejecución de hipotecas

La Ley Núm. 184-2012, aprobada el 17 de agosto de 2012 y denominada, "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal", establece el deber del tribunal de referir a mediación, en aquellas ocasiones que lo considere necesario, los casos de ejecución de hipoteca o de venta judicial que involucren la residencia principal del (de la) deudor(a). Sus disposiciones entran en vigor el 1ro de julio de 2013. Los métodos alternos para la solución de conflictos, incluyendo la mediación, se regulan en la Rama Judicial a través del Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos, administrado por el Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos. El proceso de mediación se regirá por la Ley Núm. 19 de 22 de septiembre de 1983, según enmendada y el Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos, según enmendado. En cumplimiento con el deber que impone a la Rama Judicial la Ley Núm. 184-2012, y a fin de viabilizar la implantación uniforme y efectiva del estatuto, se establece lo siguiente:

- Los referidos a mediación cubiertos por la Ley Núm. 184-2012 y por las normas adoptadas a esos efectos se circunscriben a casos de ejecución de hipoteca o venta judicial en que el inmueble que sirve como garantía hipotecaria sea una propiedad residencial que constituya la vivienda principal del (de la) deudor(a) hipotecario(a) o del (de la) deudor(a) hipotecario(a) y su familia inmediata, a la que, para fines contributivos, le sea de aplicación la exención contributiva establecida por ley.
- El referido a mediación de un caso de ejecución de hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya la vivienda principal del (de la) deudor(a) hipotecario(a) será improcedente cuando éste(a) se encuentre en rebeldía o cuando por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido eliminadas por el tribunal.
- En los casos que el tribunal determine que procede hacer un referido a mediación compulsoria al amparo de la Ley Núm. 184-2012, el Juez o la Jueza, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del (de la) deudor(a) hipotecario(a) demandado(a) y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, deberá pautar una conferencia para coordinar los pormenores relativos al referido a mediación compulsoria. Nada impide que, una vez reciba la alegación responsiva, el Juez o la Jueza pauten inmediatamente la conferencia para hacer el referido a mediación, sin necesidad de que transcurra el término máximo antes señalado.

En la mencionada audiencia, el Juez o la Jueza a cargo instruirá a la parte acreedora o su representante para que indique al(a) deudor(a) hipotecario(a) aquella información o documentación que debe tener disponible en la sesión compulsoria de mediación para poder evaluar para cuáles alternativas cualifica. Además, ofrecerá a las partes la alternativa del Centro de Mediación de Conflictos de la Rama Judicial o la de un(a) mediador(a) privado(a) seleccionado(a) por las partes.

En este último caso, las partes dispondrán del Registro de Interventores Privados Certificados que administra el Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos para hacer su selección. El Juez o la Jueza apercibirá a las partes que en los casos referidos a mediadores(as) privados(as), los gastos a incurrirse en el proceso de la mediación se pagarán por partes iguales, salvo pacto contrario. Cuando las partes seleccionen a un(a) mediador(a) privado(a), éste(a) deberá notificar mediante una moción al Juez o a la Jueza la aceptación del caso para mediarlo.

- Los procedimientos de mediación referidos a un Centro de Mediación de Conflictos de la Rama Judicial se llevarán a cabo en la instalación de la Región Judicial correspondiente. Por su parte, los procedimientos de mediación referidos a mediadores(as) privados(as) se realizarán en aquel otro lugar que las partes seleccionen en acuerdo con el(la) mediador(a) designado(a), excluyendo las oficinas del(de la) acreedor(a) hipotecario(a), sus abogados(as), representantes legales o asesores(as).
- En los casos de ejecución de hipoteca que deban referirse a mediación de conformidad con la Ley Núm. 184-2012, el Juez o la Jueza a cargo dictará una orden para la reunión de mediación compulsoria. Utilizará para ello el formulario OAT 1698 Orden de Referido al Centro de Mediación de Conflictos en Casos de Ejecución de Hipotecas o el formulario OAT 1697 Orden de Referido a Mediador(a) Privado en Casos de Ejecución de Hipotecas, según sea el caso.

La celebración de la reunión de mediación compulsoria constituirá un requisito jurisdiccional para la continuación de los procedimientos judiciales, cuyo incumplimiento impedirá que el Juez o la Jueza dicte sentencia o el (la) Alguacil celebre la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.

El Juez o Jueza informará a las partes que cualquier persona que comparezca en su representación a la reunión de mediación compulsoria debe tener la autoridad para tomar decisiones. Los(as) representantes de cualquiera de las partes deberán acreditar su carácter representativo, así como la autoridad para tomar decisiones a nombre de la parte representada. En los casos referidos a un Centro de Mediación de Conflictos de la Rama Judicial esto se hará mediante la presentación al(a) mediador(a) del formulario OAT 1351 Autorización para Representación en Mediación para Personas Naturales o el formulario OAT 1360 Autorización para Representación en Mediación para Organizaciones, debidamente completado según sea el caso.

- En los casos referidos a mediación al amparo de la Ley Núm. 184-2012, el (la) mediador(a) celebrará una reunión compulsoria de mediación, bajo apercibimiento de desacato, en el término más breve posible dentro de los sesenta(60) días establecidos en la Regla 3.06 del Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos. El proceso de mediación podrá extenderse a varias reuniones, de ello resultar necesario, sujeto a las condiciones establecidas en la Regla 7.10 del mencionado Reglamento. El (la) deudor(a) tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil instada para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal.
- En la reunión compulsoria de mediación, el (la) acreedor(a) hipotecario(a) notificará al(a) deudor(a) hipotecario(a) todas las alternativas disponibles en el mercado para las cuales cualifique, de manera que pueda evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya la vivienda principal del (de la) deudor(a).
- Una vez concluido el proceso de mediación compulsoria, el (la) mediador(a) le informará el resultado del referido al Juez o a la Jueza para que disponga como en derecho proceda. De no presentarse alguna de las partes al procedimiento de mediación, igualmente, el (la) mediador(a) lo informará al Juez o a la Jueza a cargo del caso para que éste haga las determinaciones que correspondan.
- El carácter compulsorio de la celebración de una sesión inicial de mediación no implica que las partes estén obligadas a llegar a un acuerdo como resultado del proceso.
- En vista de su carácter procesal y de su eminente propósito reparador, las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012 y de estas normas cobijan tanto a los casos de ejecución de hipoteca de vivienda principal pendientes al 1ro de julio de 2013 con respecto a los cuales aún no se haya señalado la conferencia con antelación al juicio, como a las acciones judiciales de la misma naturaleza presentadas a partir de la referida fecha.
- El Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos emitirá aquellas directrices que estime necesarias de conformidad con la facultad que le confiere la Regla 6.03 del Reglamento de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos, *supra*, para asegurar la viabilidad de este proceso.
- Los servicios de los Centros de Mediación de Conflictos de la Rama Judicial se ofrecen libres de costo.



Visita www.ramajudicial.pr



787-759-1888

1-877-759-1888