



MEDIACIÓN DE CONFLICTOS

MEDIACIÓN COMPULSORIA EN LOS CASOS DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA

La [Ley Núm. 184-2012](#), según enmendada, conocida como la “Ley para la 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 considere necesario, los casos de ejecución de hipoteca o de venta judicial que involucren la residencia principal de la persona deudora.

¿Qué es la mediación en casos de ejecución de hipoteca?

La mediación en ejecuciones hipotecarias se ha establecido para ayudar a cualquier dueño(a) que posea una propiedad residencial que sea su vivienda principal y de su familia inmediata. De referirse su caso a mediación, la persona deudora se reunirá con un mediador o una mediadora y con la entidad acreedora para dialogar sobre las diferentes alternativas que pudieran evitar la ejecución de la hipoteca, según el préstamo hipotecario que se originó.

¿En qué consiste la mediación en casos de ejecución de hipoteca?

La mediación es uno de los métodos alternos para la solución de conflictos. Consiste en un diálogo para que, con la ayuda de un(a) mediador(a) imparcial (que no favorece a persona alguna), la persona deudora y la entidad acreedora puedan llegar a soluciones razonables. Además, es un servicio confidencial y gratuito.

¿Qué requisitos tengo que cumplir para la mediación en ejecución hipotecaria?

La propiedad tiene que ser la vivienda principal de la persona deudora y su familia inmediata. No procederá un referido a mediación en aquellos casos que se haya determinado anotar rebeldía (esto significa que el Tribunal tomó una determinación sobre su caso porque usted no contestó la demanda) o cuando por alguna razón o sanción sus alegaciones fueron eliminadas por el Tribunal.

¿Estoy obligado a participar en la mediación?

Sí. En los casos de ejecución de hipoteca que un juez o una jueza determinen 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 obligatoria de mediación bajo pena de desacato. De usted no comparecer al proceso de mediación, el procedimiento de ejecución de hipoteca continuará su curso ante el Tribunal, lo cual puede conllevar la pérdida de su propiedad. Esto no significa que las personas en controversia estén obligadas a llegar a un acuerdo como resultado del proceso.

¿Necesito representación legal para participar en el proceso de mediación?

No, usted no tiene que estar representado por un abogado o una abogada para participar de un proceso de mediación. Sin embargo, las personas pueden venir acompañadas de sus abogados(as). Si usted entiende que necesita orientación o asistencia legal puede consultar a un(a) profesional del derecho. El mediador o la mediadora no podrá ofrecer orientación legal ni financiera y mantendrá su imparcialidad a través de todo el proceso.

¿Deben asistir a la sesión de mediación todas las personas deudoras que firmaron la hipoteca?

Sí, todas las personas deudoras deben estar presentes en la sesión de mediación. Por ejemplo, si una pareja firmó la hipoteca, entonces las dos personas deberán estar presentes en la mediación.

¿Dónde se realizará la sesión de mediación?

El Poder Judicial cuenta con Centros de Mediación de Conflictos alrededor de Puerto Rico para llevar a cabo los servicios de mediación. Para información de contacto, refiérase al [Directorio del Poder Judicial](#).

Si las personas en controversia deciden seleccionar un(a) mediador(a) privado(a), la sesión de mediación se efectuará en aquel lugar que las partes determinen en acuerdo con el mediador o la mediadora. No podrá realizarse en las oficinas de la entidad acreedora, sus abogados(as), representantes legales o asesores(as). Los gastos del proceso privado se pagarán por partes iguales, a menos que acuerden lo contrario. Para la selección del (de la) mediador(a) privado(a), la persona deudora y la entidad acreedora podrán hacer uso del [Registro de Interventores\(as\) Neutrales Privados\(as\)](#) que administra el Negociado de Métodos Alternos.

¿Qué necesito traer a la sesión de mediación?

Aquella documentación o información que le permita a la entidad acreedora conocer su estado financiero actualizado, para poder orientarle sobre aquellas alternativas a las que cualifica, tales como: comprobante de ingresos si está empleado(a), una relación de sus gastos o cualquier otra información que resulte de utilidad.

¿Cómo el juez o jueza conocerá el resultado de la mediación?

Una vez concluido el proceso de mediación compulsoria, el mediador o la mediadora le informará el resultado del caso al juez o la jueza que hizo el referido mediante un informe sencillo donde le indica si la persona deudora y la entidad acreedora asistieron, si se completó o no la mediación y si lograron un acuerdo o no, para que este haga las determinaciones que correspondan.

¿Puedo solicitar los servicios de mediación si mi caso aún no ha sido radicado ante el Tribunal?

Sí, puede solicitar los servicios de un mediador o una mediadora por iniciativa propia. Sin embargo, es importante que conozca que la ley compulsoria de mediación solo aplica a los casos de ejecución de hipoteca que ya están radicados ante el Tribunal. Por lo que en este caso será voluntaria la participación de la persona deudora y de la entidad acreedora. Además, usted tiene la opción de comunicarse directamente con su entidad acreedora para que le brinde orientación sobre las alternativas de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*).

¿Qué pasa si mi caso se encuentra en el proceso de subasta?

La Ley Núm. 184-2012 no le aplicará porque ya habrá pasado la etapa procesal fijada en la legislación. No obstante, le corresponderá al juez o a la jueza, en su discreción, atender o no una moción suya a esos efectos.

Tengo una hipoteca "reverse", ¿le aplica esta ley de mediación compulsoria?

Sí. La hipoteca "reverse" solo está disponible para las residencias principales de las personas de 62 años o más. Al tratarse de una hipoteca sobre una residencia principal, aplicarían las disposiciones de la Ley Núm. 184-2012.