

ASUNTO: ENMIENDA A LA ORDEN ADMINISTRATIVA 2007-10


INSERTAR EN LA ESCITURA DE COMPRAVENTA Y PAGARÉ HIPOTECARIO EL PROCESO DE MEDIACIÓN COMPULSORIO ENTRE EL ACREEDOR HIPOTECARIO (SRM) Y EL DEUDOR HIPOTECARIO EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA DE UNA VIVIENDA PRINCIPAL

PROPÓSITO: ENMENDAR EL PAGARÉ HIPOTECARIO PARA QUE INCLUYA LA MEDIACIÓN COMPULSORIA Y GASTOS DE LA MISMA

Orden Administrativa Núm. 2013-001

Vigencia: Inmediata

Aprobado por:

  
Héctor M. Mayol Kauffmann  
Director Ejecutivo

21 febrero 2013  
Fecha

#### BASE LEGAL

Ley 184-2012, crea la ley que permite insertar el proceso de mediación compulsoria entre el acreedor hipotecario (SRM) y el deudor hipotecario en los procesos de Ejecución de Hipoteca de propiedades dedicadas a vivienda en Puerto Rico y los gastos del proceso de mediación.

Ley Núm. 91 del 29 de marzo de 2004, conocida como la "Ley Orgánica para el Sistema de Retiro para Maestros del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". (Ley Núm. 91).

La Ley 91-2004, supra, establece las facultades, deberes y responsabilidades del Director el Ejecutivo del Sistema de Retiro para Maestros (SRM). El Artículo 13 establece que el Director Ejecutivo tiene el deber de velar por el debido funcionamiento del SRM y autoriza al Director Ejecutivo para dirigir y supervisar todas las actividades técnicas y administrativas, a fin con las disposiciones reglamentarias vigentes o que adoptare subsiguientemente la Junta de Síndicos.

En virtud de la Resolución 2009-001 de la Junta de Síndicos del Sistema de Retiro para Maestros, el Director Ejecutivo posee la facultad de adoptar normas, órdenes administrativas, cartas circulares y otras determinaciones internas para la sana administración y funcionamiento del Sistema.

La Orden Administrativa 2007-10, según enmendadas, Guías Para Uniformar los Procesos en el Otorgamiento y Administración de Préstamos Personales, Préstamos para Viajes Culturales e Hipotecarios.

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Mediante la Orden Administrativa 2007-10, el SRM adoptó las Guías para Uniformar los Procesos en el Otorgamiento y Administración de Préstamos Personales, Préstamos para Viajes Culturales e Hipotecarios. Sin embargo, con la aprobación de la Ley 184-2012 hemos identificado la necesidad de establecer normas adicionales y realizar enmiendas al Pagaré de Préstamos Hipotecarios

## **DEFINICIONES:**

1. **Acreedor Hipotecario:** Significa cualquier persona natural o jurídica, Sistema de Retiro Para Maestros, o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal.
2. **Deudor Hipotecario:** Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca.
3. **Mediación:** Un proceso de intervención, no adjudicativo, en el cual un interventor o una interventora neutral (mediador o mediadora) ayuda o asiste a las personas en conflicto a lograr un acuerdo que les resulte mutuamente aceptable para resolver su controversia.
4. **Mediación Compulsoria:** En los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del Tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.
5. **Residencia o Vivienda 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.

## **DETERMINACIÓN**

Se añade un penúltimo párrafo al Pagaré Hipotecario que indicará lo siguiente:  
"El deudor hipotecario afirma que el Acreedor Hipotecario le ha orientado sobre la obligación del proceso de mediación en el procedimiento de ejecución de hipoteca incluyendo pero no limitado a las siguientes advertencias:"

1. Información sobre el proceso de mediación compulsoria establecido por la Ley 184-2012 y los requisitos para participar del mismo en caso de que se presente una acción civil sobre procedimiento de ejecución hipotecaria;
2. La conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal;
3. La conveniencia que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor alegue responsivamente o conteste la misma;
4. La advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la propiedad si no alega responsivamente a la demanda o la contesta;
5. La advertencia de que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la pérdida de su propiedad;
6. El nombre completo y los números de teléfono de las personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación de pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas;
7. Aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal. Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor hipotecario certificará el cumplimiento con la misma.
8. Los gastos de la mediación se costearán en partes iguales.

De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario (SRM), como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. 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.

Esta Orden no deroga la Orden Administrativa 2007-10, según enmendada con excepción de los incisos antes indicados.

## **VIGENCIA**

Esta Orden tendrá vigencia inmediata.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
SISTEMA DE RETIRO PARA MAESTROS

PAGARÉ HIPOTECARIO

CANTIDAD: \_\_\_\_\_ NUMERO DE SOLICITUD: \_\_\_\_\_

VENCIMIENTO: \_\_\_\_\_

--- Pagaré solidariamente al Sistema de Retiro para Maestros de Puerto Rico, o a su orden, en o antes del \_\_\_\_\_ la cantidad de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), con intereses a devengarse sobre dicho capital a razón de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) anual hasta el completo y total pago del mismo. El principal e intereses serán pagaderos en el domicilio de la acreedora en trescientos cuarenta y ocho (348) plazos mensuales consecutivos de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_); y un último pago de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), en la siguiente manera: el primer plazo será pagadero el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), y cada uno de los restantes plazos serán pagaderos el \_\_\_\_\_ de cada mes subsiguiente, hasta la amortización total del principal adeudado y los intereses que el mismo devengue, siendo pagadero el último plazo, si antes no ha sido satisfecho, el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_.

--- El Deudor hipotecario pagará un recargo de cinco por ciento (5%) sobre las mensualidades vencidas y no pagadas. Si cualquiera de los plazos estipulados en este pagaré, no fuere satisfecho antes del vencimiento del próximo plazo mensual, el tenedor de esta obligación podrá, a su opción, declarar vencido, sin dar previo aviso, el balance no pagado del préstamo, así como los intereses devengados. El tenedor podrá entonces exigir el pago total y de cualquier otro tipo de cargo que proceda, según pactado. El hecho de que el tenedor de esta obligación no hiciera uso de este derecho de opción, no se considerará una renuncia de su parte para acelerar el vencimiento de la obligación en caso de futuros incumplimientos. \_\_\_\_\_.

--- De separarme del servicio voluntaria o involuntariamente, o de disfrutar de licencia sin sueldo, ser suspendido de empleo y sueldo, o ser suspendido el pago de pensión, será responsable de mantener al Sistema de Retiro para Maestros informado de tal situación. También será responsable de mantener mi información actualizada y de ser posible la transacción, me comprometo a gestionar los descuentos directos de nómina en los casos en que cambie de patrono. En los casos en que efectúe un cambio de empleo y gestione descuentos directos de nómina, será responsable de que el Sistema de Retiro para Maestros reciba a tiempo el pago, so pena que se impongan intereses por demora, se declare vencida la totalidad de la deuda o ambas opciones. Si no es posible gestionar un descuento directo de nómina, seré responsable de asegurar el pago a través de un método mecanizado o de remitir directamente al Sistema de Retiro para Maestros el pago de la obligación a tiempo y con puntualidad. El

incumplimiento de esta responsabilidad puede traer como consecuencia el que se declare vencida la obligación.-----

--- El pago de esta obligación ha sido garantizado con hipoteca sobre un bien inmueble, según consta en la escritura número \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) otorgada el día de hoy, ante el Notario aquí Fedatario. La cantidad total adeudada, los plazos vencidos, intereses y cargos pactados también estarán garantizados por mis aportaciones e intereses acumulados en el Sistema de Retiro para Maestros, la pensión que esté recibiendo o en un futuro reciba y de los beneficios de muerte bajo la Ley Núm. 91 de 29 de marzo de 2004, según enmendada, que en su día puedan corresponder a mis beneficiarios, herederos o causahabientes. En caso de declararse vencida la deuda, el Sistema de Retiro para Maestros podrá cobrar, en el orden correspondiente, la suma principal, intereses y/ penalidades procedentes adeudados al Sistema de Retiro para Maestros de las aportaciones e intereses acumulados o pendientes de acumularse no ofrecidos en garantía; la anualidad o pensión; o beneficios por defunción. Además reconozco que de ser necesario que el Sistema de Retiro para Maestros cobre la deuda de mis aportaciones, ello afectará el número de años por servicio acumulados al momento de ser considerado para una pensión.-----

--- En caso que solicite la transferencia de aportaciones e intereses o su reembolso a otro sistema de retiro sin hacer o haber hecho las gestiones pertinentes un descuento de nómina, o sin asegurar de modo fehaciente el pago directo de la obligación, acuerdo pagar la totalidad de la obligación, intereses y penalidades procedentes de las aportaciones e intereses que no hayan sido ofrecidas en garantía a otra obligación como requisito para retirar o transferir dichas aportaciones e intereses del Sistema de Retiro para Maestros. Además, en caso de que solicite la transferencia de aportaciones e intereses a otro sistema de retiro o su reembolso y se refleje alguna deuda por atraso o incumplimiento al momento de dicha solicitud de transferencia o reembolso, acuerdo pagar la totalidad de la deuda reflejada incluyendo los intereses y/o penalidades procedentes de las aportaciones e intereses que no hayan sido ofrecidas en garantía a otra obligación como requisito para retirar o transferir dichas aportaciones e intereses del Sistema de Retiro para Maestros.-----

--- En casos de transferencias de aportaciones, será requisito previo el gestionar y asegurar la continuidad de un descuento directo de nómina y el asegurar el pago directo de la obligación a través de un método aceptable, so pena de que se declare vencida la obligación en su totalidad y la totalidad de las aportaciones e intereses acumulados no ofrecidos en garantía sea aplicado al pago del balance pendiente de pago de la obligación. En casos de reembolso de aportaciones, será requisito previo el asegurar el pago directo de la obligación a través de un método aceptable, so pena de que se declare vencida la obligación en su totalidad y la totalidad de las aportaciones e intereses acumulados no ofrecidos en garantía sea aplicado al pago del balance pendiente de pago de la obligación.-----

--- La parte deudora expresamente se somete a la jurisdicción y competencia del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, en caso de que fuere necesario recurrir a la vía judicial para exigir el cumplimiento de esta obligación, obligándose,

además, a pagar una suma igual al diez por ciento (10%) de balance insoluto principal del préstamo original o la cantidad de mil quinientos dólares (\$1,500.00), cualquiera de las dos (2) sumas que resulte ser mayor, para atender el pago de todas las costas, gastos y honorarios de abogado en que incurra la Acreedora en la gestión judicial de cobro que ésta emprenda. -----

--- La parte deudora renuncia a la presentación, al protesto, a la notificación de protesto y de falta de pago. -----

---La parte deudora afirma que la Acreedora le ha orientado sobre la obligación del proceso de mediación en el procedimiento de ejecución de hipoteca incluyendo pero no limitado a las siguientes advertencias:

1. Información sobre el proceso de mediación compulsoria establecido por esta Ley los requisitos para participar del mismo en caso de que se presente una acción civil sobre procedimiento de ejecución hipotecaria;
2. La conveniencia de que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor procure asistencia legal;
3. La conveniencia que una vez recibido el emplazamiento con copia de la demanda, el deudor alegue responsivamente o conteste la misma;
4. La advertencia del riesgo que enfrenta el deudor de perder la propiedad si no alega responsivamente a la demanda o la contesta;
5. La advertencia de que la no participación en el proceso de mediación compulsoria podría resultar en la pérdida de su propiedad;
6. El nombre completo y los números de teléfono de las personas o las divisiones que atienden y manejan casos relacionados con la mitigación de pérdidas de propiedades mediante el proceso de ejecución de hipotecas;
7. Aquellos remedios o beneficios disponibles vigentes para el deudor que le permita beneficiarse de programas o servicios dirigidos a la preservación de su residencia o vivienda principal. Esta obligación será de cumplimiento estricto y el acreedor hipotecario certificará el cumplimiento con la misma.
8. Los gastos de la mediación se costearán en partes iguales.

De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario (SRM) como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagará efectuado el día de la transacción original de hipoteca. 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.

--- En San Juan, Puerto Rico, a \_\_\_ de \_\_\_ de \_\_\_

\_\_\_\_\_

Affidávit número: - \_\_\_\_\_ -

Suscrito ante mí por Don \_\_\_\_\_ y Doña \_\_\_\_\_, a quien identifico mediante \_\_\_\_\_, mayores de edad, casados entre sí, propietarios y vecinos de \_\_\_\_\_, él de profesión u ocupación \_\_\_\_\_ y ella de profesión u ocupación \_\_\_\_\_.

En San Juan, Puerto Rico, a \_\_\_ de \_\_\_ del \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
NOTARIO PÚBLICO