
La crisis de ejecuciones de hipotecas y el derecho a la vivienda

Una emergencia nacional

Puerto Rico atraviesa una **crisis de ejecuciones de hipoteca sin precedentes**. La austeridad, el aumento en la pobreza, la desigualdad, el impacto de los huracanes del 2017 y la respuesta inadecuada del gobierno estatal y federal han puesto en peligro el derecho a la vivienda digna de quienes viven en el País. Las crisis no afectan a todas las personas por igual. El aumento en las ejecuciones de hipotecas impacta de forma desproporcionada a mujeres, personas adultas mayores y aquellas con diversidad funcional, entre otros grupos. La falta de alternativas de viviendas accesibles y el desbalance de poder que afectan a cientos de miles en riesgo de perder sus casas nos pone en perspectiva de que lo que enfrentamos es una verdadera emergencia nacional.

Es tiempo de reconocer la crisis

Muchas de las instituciones que juegan un rol en la crisis de ejecuciones de hipotecas no reconocen el problema. La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF), encargada de reglamentar, supervisar y fiscalizar el sistema financiero de Puerto Rico, recopila una variedad de datos estadísticos, entre los que se incluyen aquellos relacionados a los préstamos hipotecarios. **Los números son alarmantes:** para marzo de 2019, OCIF calculaba en más de 367 mil los préstamos hipotecarios; de los cuales, 49,671 están con 30 días o más en atrasos de sus pagos. La falta de datos completos sobre las residencias en riesgo de ser ejecutadas dificulta el diseño de una estrategia adecuada para atender la crisis.

En los tribunales locales, durante los años 2016 al 2018, se presentaron más de **10,700 casos de ejecuciones de hipoteca**. Esta estadística no incluye los pleitos que se presentan en el tribunal federal, donde las barreras de acceso a la justicia son mucho mayores. En ese foro, por ejemplo, los casos se atienden en inglés y las alternativas de representación legal gratuita son menos. La Corte Federal del Distrito de Puerto Rico, reconociendo el aumento experimentado en casos de ejecución de hipoteca, emitieron una orden intentando atender de manera particular los casos que se resuelven sin la comparecencia de la parte demandada.

Es esencial garantizar que toda persona en riesgo de perder su residencia a consecuencia de una ejecución de hipoteca comprenda los derechos que le cobijan. Igual de necesario es que las herramientas para ejercer dichos derechos sean efectivas y accesibles. La ejecución de una residencia suele estar **acompañada de factores traumáticos como la muerte de un cónyuge, un divorcio o una incapacidad repentina**. Estos factores, unidos a la falta de información oportuna y correcta, aumenta la vulnerabilidad de las personas expuestas a perder sus viviendas.

Más allá de la aprobación de leyes

Las leyes y mecanismos que suponen proteger a las personas deudoras **no han sido suficientes** para responder a la desigualdad que enfrentan ante sus acreedores. Aún las recientes enmiendas a la Ley 184–2012 sobre la Mediación Compulsoria no garantizan que las personas entren al proceso con el conocimiento suficiente de las alternativas que se les presenten. Las personas en riesgo de perder sus hogares que acuden a la mediación con el interés de preservar su hogar, pero sin la adecuada orientación o representación legal, se enfrentan a profesionales bancarios con amplia experiencia en dichos procesos.

Aún la Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario¹, cuyo fin es proteger a las personas de ser expuestas, de manera paralela, a un proceso de mediación y a una demanda de ejecución de hipoteca (“dual tracking”), no ha impedido que dicha práctica ocurra. Las legislaciones mencionadas tampoco atienden las necesidades particulares de poblaciones vulnerables. Por ejemplo, los procesos de mitigación de pérdida o mediación no consideran circunstancias en las que una persona sobreviviente de violencia doméstica y la persona agresora sean cotitulares de una hipoteca con atrasos. Tampoco hay garantías de que los procesos sean sensibles a la población con diversidad funcional o a las personas adultas mayores.

Estos retos requieren un cambio de paradigma tanto de las instituciones financieras como del gobierno. Es esencial que los acreedores hipotecarios adopten prácticas y mecanismos uniformes con el propósito de proveer información precisa y adecuada a sus clientes. El gobierno y sus agencias deben fortalecer y agilizar los mecanismos de fiscalización, supervisión y monitoreo de las instituciones hipotecarias, así como velar por la correcta implementación de las leyes.

¡Necesitamos actuar ahora!

1. El gobierno debe declarar un estado de emergencia nacional. Su responsabilidad primaria es velar por los derechos humanos de la población. Debe responder con la premura y efectividad que la crisis requiere. Solicitamos que se establezca una comisión especial para que, entre otras estrategias, analice la conveniencia de paralizar temporalmente las ejecuciones de hipoteca y ventas judiciales que afecten residencias principales.
2. El gobierno debe proveer mecanismos que protejan el acceso a la justicia de las personas en riesgo de perder su residencia. El desconocimiento de sus derechos y de los procesos son una de las barreras más frecuentes que enfrentan las personas en riesgo de perder sus casas. Es necesario facilitarles herramientas, como la página www.derechoatucasa.org, a través de las cuales reciban información legal gratuita, libre y accesible.
3. El gobierno debe garantizar procesos sensibles a las poblaciones vulnerables. La implementación de herramientas como el Protocolo de primeros auxilios para casos de ejecuciones de hipotecas facilita identificar factores de riesgo que afectan estas poblaciones.
4. El gobierno debe requerir a los acreedores hipotecarios adoptar buenas prácticas en el manejo de los préstamos, en la capacitación de su personal y en el ofrecimiento de información correcta sobre los procesos de mitigación de pérdidas.

¹ Ley 169 del 9 de agosto de 2016, “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”.