

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 330

2 de febrero de 2009

Presentado por el señor *Hernández Mayoral*

Referido a la Comisión de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

LEY

Para requerir que cualquier institución financiera que venga precisada a reposar una propiedad residencial o comercial por falta de pago en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico esté obligada a notificarle dicha acción por correo certificado con acuse de recibo al Alcalde del Municipio donde la propiedad esté situada y al Secretario de la Vivienda de Puerto Rico, a fin de darle una oportunidad al Estado de ser el primero en adquirir la propiedad reposada.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La reposición de propiedades por falta de pago ocurre con cierta frecuencia en Puerto Rico. Los bancos, que están en el negocio de prestar dinero y no en el de reposición de propiedades, vienen obligados en muchas ocasiones a llevar al Tribunal un procedimiento de ejecución de hipoteca cuando el deudor deja de pagar el préstamo hipotecario.

Luego de que la propiedad es ejecutada, la institución reposedora puede optar, como en la mayoría de los casos hacen, por vender el bien inmueble en una pública subasta. De no producirse remate ni adjudicación en la primera subasta, se celebra una segunda subasta, pero el precio de venta de la propiedad es 2/3 partes del precio fijado para la primera subasta. Igualmente, de no producirse remate ni adjudicación en la segunda subasta, se celebra una tercera subasta, pero, en esta ocasión, el precio de venta de la propiedad es la mitad (1/2) del precio fijado para la primera subasta.

Lo anterior significa que si la propiedad termina vendiéndose en una tercera pública subasta, la institución financiera que repositó la propiedad perdió gran parte de la inversión que hizo cuando concedió el préstamo hipotecario.

A través de la presente medida, se le requiere a la institución financiera que logra ejecutar una propiedad residencial o comercial por falta de pago, a que notifique dicha ejecución por correo certificado con acuse de recibo en primera instancia al Alcalde del Municipio donde la propiedad está situada y, en segundo lugar, al Secretario de la Vivienda de Puerto Rico, a fin de darle una oportunidad al Estado de ser el primero en adquirir la propiedad repositada. La notificación deberá realizarse, no obstante, treinta (30) días antes de la publicación del Edicto de Subasta.

Esta notificación conviene a las dos partes en la transacción. Conviene a las instituciones financieras en la medida en que si logra vender la propiedad antes de la celebración de una subasta, incurre en muchos menos gastos. Además, la propiedad ejecutada, que durante todo el trámite de una subasta permanece deshabitada y como consecuencia, blanco de vandalismo, pasa a tener un dueño inmediatamente que la atiende y la cuida.

Por otro lado, la transacción conviene al Municipio en la medida en que es el primero que tiene la opción de comprar una propiedad que, por haber sido repositada, está a la venta a un precio atractivo en comparación con los demás precios del mercado. Además, en el caso de las propiedades comerciales, las cuales en su mayoría se encuentran en los cascos urbanos, una vez repositadas, si no se les da uso rápidamente se convierten en hospitalillos y estorbos públicos.

Un Municipio puede darle muchos usos a estas propiedades que ha adquirido a bajo precio. En primer lugar, puede aprovechar los fondos de la Sección 8 para proveerles vivienda a familias que tienen ingresos por debajo del nivel de pobreza y no pueden comprar una residencia. En segundo lugar, pueden destinarlas para espacios de oficina de modo que el Estado no tenga que arrendar estos espacios a un dueño privado pagando un alquiler que en ocasiones está a sobreprecio. En tercer lugar, puede prepararlas como atractivos turísticos en coordinación con la empresa privada. En cuarto lugar, las propiedades pueden utilizarse como colateral para tener mayor margen prestatario o como activos para realizar emisiones de bonos.

En fin, esta Asamblea Legislativa entiende que tanto las instituciones financieras como los Municipios terminan ganando con la aplicación de esta legislación. Las instituciones financieras tienen una salida rápida para una propiedad que, por causas ajenas a su voluntad,

tuvo que ser reposeída y el Municipio o el Departamento de la Vivienda, tienen la oportunidad de adquirir una gran variedad de propiedades a buen precio que pueden destinar para fines públicos apremiantes.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título

2 Esta Ley se conocerá como “Ley para la Notificación al Estado de Propiedad
3 Ejecutada”.

4 Artículo 2.- Requerimiento de Notificación de Propiedad Ejecutada

5 Se requiere que cualquier institución financiera que venga precisada a reposar por
6 falta de pago una propiedad residencial o comercial en el Estado Libre Asociado de Puerto
7 Rico, esté obligada a notificarle dicha acción por correo certificado con acuse de recibo al
8 Alcalde del Municipio donde la propiedad está situada y al Secretario de la Vivienda de
9 Puerto Rico, a fin de darle una oportunidad al Estado de ser el primero en adquirir la
10 propiedad reposeída. Dicha notificación deberá realizarse, como mínimo, treinta (30) días
11 antes de la publicación del Edicto de Subasta. El término de treinta (30) días aquí establecido
12 empezará a contarse desde que el Alcalde del Municipio donde esté situada la propiedad y el
13 Secretario de la Vivienda reciban la comunicación notificándole que se ejecutó la hipoteca.

14 Dentro de ese término de treinta (30) días, cualquiera de los Municipios o el
15 Departamento de la Vivienda, según sea el caso, tendrá que realizar un acto afirmativo que
16 demuestre la intención legítima de comprar la propiedad ejecutada. De lo contrario, pasado el
17 término establecido, se tendrá por rechazada.

18 Artículo 3.- Penalidad

1 El incumplimiento con la notificación requerida por el Artículo 2, acarrea la nulidad
2 de cualquier negocio jurídico de compraventa realizado en relación a la propiedad que ha sido
3 ejecutada.

4 Artículo 4.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

MEDIDA RETIRADA POR EL AUTOR EL 10 DE JUNIO DE 2009