SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1385

2 de febrero de 2010

Presentado por la señora *Burgos Andújar*

Referido a las Comisiones de lo Jurídico Civil; y de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

LEY

Para prohibir a todo miembro de la profesión legal que acepte o que permita que una persona natural o jurídica cobre honorarios por dicho profesional cuando es empleado, particularmente el caso de los bancos, cooperativas, aseguradoras, instituciones y demás organizaciones con y sin fines de lucro a fin de obtener la asequibilidad en el servicio prestado a los consumidores; y para dar cumplimiento a los Cánones de Ética Profesional de Puerto Rico y a la Ley Federal de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces, mejor conocida como RESPA (por sus siglas en ingles).

EXPOSICION DE MOTIVOS

A menudo, un crédito hipotecario contiene varios cargos, por ejemplo, cargos por iniciar o colocar el crédito, cargos del corredor, costos operacionales y de liquidación y cargos por cerrar el contrato. Toda institución de crédito o corredor establece un estimado de sus cargos. Muchos de estos cargos son negociables entre las partes. Algunos son pagaderos al presentar la solicitud de crédito (como en el caso de cargos de solicitud y valuación) y otros al cerrar la transacción. En ciertos casos, el consumidor puede solicitar consolidación de gastos en la cantidad solicitada como consecuencia directa aumenta la cantidad del préstamo que recibirá y los costos totales. A veces, se pueden encontrar préstamos "sin cargos," pero generalmente éstos tienen tasas de interés más altas.

Algunos de los cargos incluidos en los cobros de honorarios de abogado son varios. El primer cargo consiste en gastos de originación del préstamo que establecen las partes por procesar el préstamo y generalmente lo expresan en forma de porcentaje en el monto del préstamo. El segundo costo viene de la operación, liquidación o del cierre y puede incluir cargos

por solicitud, investigación de escrituras, resumen de escrituras, seguro de escrituras, cargos por agrimensura de propiedad, cargos de preparación de escrituras, hipotecas y documentos de liquidación, honorarios de abogados, cargos de registro y notario, valuación e informe de crédito. El tercer cargo se refiere al exceso como la diferencia entre el precio más bajo disponible y cualquier precio más alto que el comprador acuerde pagar por el préstamo. Frecuentemente, al funcionario bancario o corredor del préstamo se le permite retener parte o toda esta diferencia como una remuneración adicional. Según la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA), 12 U.S.C. 2101-2617, al momento, o dentro de tres días después de presentar la solicitud, el deudor debe recibir un estimado de buena fe que contenga los probables costos de cierre representados por un monto o la escala de cada uno.

Podría inferirse que en la actualidad, la imparcialidad, verticalidad, y ecuanimidad de los notarios esta en juego por el surgimiento de una serie de practicas que ocurren en los cierres hipotecarios. La primera de estas prácticas es la utilización del notario como “*settlement agents* o *closing agents*” del banco. La definición de “*closing agent*” o agente de cierre como se conoce en español, no la encontramos en nuestro derecho local. Su definición la encontramos en la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raices (RESPA), 12 U.S.C. 2101-2617, la cual define al agente de cierre como una persona que en representación de los intereses del banco conduce la etapa final del préstamo hipotecario. Dicha Ley permite que abogados o notarios seleccionados por el banco conduzcan el cierre hipotecario.

Al adoptar esta práctica no contemplamos la gran diferencia que existe entre el notario latino y el notario anglosajón. El notario anglosajón solo autentica firmas, no se le requiere ser abogado y no tiene ninguna de las responsabilidades ni deberes que por Ley tiene un notario en Puerto Rico. El notario Puertorriqueño es un funcionario público que representa la Ley para todas partes. Si a su vez el notario actúa como agente de cierre no puede representar adecuadamente al consumidor pues es representante del banco al ser contratado unilateralmente por el primero. Dicha dicotomía no debe existir y por tal razón es necesario establecer que el ejercer esta función dual es incompatible con la práctica notarial en Puerto Rico. Además, esta función dual del miembro de la profesión legal que actúa como empleado de una persona jurídica es extremadamente costoso para el consumidor o consumidora de nuestro país.

La Ley RESPA ocupa el campo sobre cualquier práctica estatal de cierres hipotecarios que sea inconsistentes con sus disposiciones, sin embargo se aclara que cuando dicha

inconsistencia brinda mayor protección al consumidor se debe observar la disposición estatal. Devolviéndole al notario total imparcialidad fortalecemos la protección del consumidor toda vez que el notario envuelto en la transacción hipotecaria representara a todas las partes sin estar identificado con ninguna de ellas.

La segunda de estas prácticas es la utilización de los notarios como agentes de seguros de títulos al momento del cierre hipotecario. Cuando un notario ejerce esta función esta representando a la compañía aseguradora y no a todas partes. Esta práctica debe ser eliminada y requiere se establezca en la Ley que la misma es incompatible con las funciones y deberes de los notarios en Puerto Rico.

Asimismo, esta practica de muchos de los miembros de la profesión legal puede ilustrarse con Inre. Lic. Omar Cancio Sifre, 106 DPR 386 (1977) cuando el propio Tribunal Supremo de Puerto Rico indico anteriormente que "...el Lcdo. Cancio Sifre es para todo fin practico, el único accionista de *Legal Finance Corporation* y desde el 1968 viene autorizando escrituras en las que no puede pasarse por alto que una corporación tiene de hecho dos figuras interesadas en el bienestar económico y el mayor provecho de la financiera: su gerente y su único accionista".

Cumpliendo con el Canón 24 de Ética Profesional de Puerto Rico, la fijación de honorarios profesionales debe regirse siempre por el principio de que nuestra profesión es parte integrante de la administración de la justicia y no un mero negocio con fines de lucro.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1   **Artículo 1.-** Se prohíbe que todo miembro de la profesión legal acepte o permita que
2 una persona natural o jurídica cobre honorarios por dicho profesional cuando es empleado en
3 bancos, cooperativas, aseguradoras, instituciones y demás organizaciones con y sin fines de
4 lucro.

5   **Artículo 2.-** Se ordena a los departamentos, agencias, oficinas é instrumentalidades
6 públicas de la Rama Ejecutiva como a la Rama Judicial adoptar la reglamentación necesaria
7 para estos fines.

8   **Artículo 3.-**Esta Ley comenzará a regir sesenta (60) días después de su aprobación.