GOBIERNO DE PUERTO RICO

16ta Asamblea Legislativa | 4ta Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1851

15 de octubre de 2010

Presentado por el señor *Rivera Schatz* y la señora *Soto Villanueva*

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

LEY

Para añadir un nuevo inciso (b) y renumerar el actual inciso (b) como inciso (c) del Artículo 9; y enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como "Ley de Instituciones Hipotecarias", a los fines de que una vez se cierre una transacción de venta, la entidad financiera que le corresponda saldar la hipoteca del vendedor, entregue evidencia del saldo de la hipoteca cancelada dentro de diez (10) días a para evitar el fraude hipotecario; exigir a los concesionarios de licencias de instituciones hipotecarias el deber de saldar y cancelar los balances de préstamos producto de un refinanciamiento o compraventa de una propiedad dentro de un periodo de cinco (5) días; enmendar el Artículo 132 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, a fin de establecer un término de seis (6) meses para que los concesionarios de una licencia, institución financiera o hipotecaria presenten la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad; y para otros efectos.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Gobierno de Puerto Rico ha tenido dentro de sus prioridades el reglamentar, supervisar y fiscalizar el sistema financiero de Puerto Rico para asegurar su solvencia, solidez y competitividad mundial; propiciar el desarrollo socioeconómico del país; y salvaguardar el interés público. Es por ello, que ha propiciado una política pública financiera ágil, moderna y flexible que asegure el balance y la equidad entre los intereses de los depositantes, accionistas, inversionistas y usuarios de los servicios financieros.

Actualmente los fraudes hipotecarios que se están destapando en Puerto Rico y Estados Unidos podrían ser sólo el comienzo de un entramado delictivo que afecte a millones de personas. Las investigaciones comenzaron recientemente y en los próximos años se espera que

salgan a la luz innumerables estafas, ocurridos entre los años 2000 y 2008, según los informes de la Oficina Federal de Investigaciones (FBI) y otras fuentes.

Asimismo, este organismo difundió recientemente que sus investigaciones superan los 2,000 casos de fraude hipotecario en varios estados del país, lo que significaría un 400% más que hace cinco años. Esto supone más de mil millones de dólares en pérdidas financieras por fraude a propietarios de casas y otros prestatarios que fueron víctimas de fraude.

En el caso de Puerto Rico, tan reciente como en el año 2009 se comenzaron a ver casos de esquemas de fraude hipotecario donde una firma retuvo de forma ilegal el dinero de sus clientes correspondiente al balance de cancelación de hipotecas que debían remitir al acreedor hipotecario previo y cuyas hipotecas gravaban las propiedades que se refinanciaban con la empresa hipotecaria.

Los fraudes hipotecarios y las estafas relacionadas con la oferta de financiamiento sobre bienes raíces residenciales afectan y tienen un impacto directo, valioso e inmediato sobre la economía, la vivienda, el sector inmobiliario, las instituciones de préstamo, los profesionales de bienes raíces y a un significativo número de consumidores y propietarios de viviendas en Puerto Rico cada año. Esta Asamblea Legislativa encuentra que la accesibilidad al crédito hipotecario es vital para los ciudadanos del estado y considera que es esencial para la protección de los ciudadanos y la estabilidad de la economía que se impongan normas razonables para la concesión de licencias y la regulación de las prácticas comerciales de las instituciones financieras. Esta Asamblea Legislativa considera además que las obligaciones de las instituciones financieras que proveen servicios de préstamos hipotecarios a los consumidores en relación con el origen o la concesión de préstamos hipotecarios residenciales son tales como para justificar la regulación del proceso de préstamo hipotecario.

En atención a lo antes expuesto, el Senado de Puerto Rico entiende necesario proteger a los consumidores que buscan préstamos hipotecarios y garantizar que la industria de préstamos hipotecarios opere sin prácticas desleales, engañosas o fraudulentas por parte de las instituciones financieras. Es por ello, consideramos meritorio enmendar la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, a los fines de que una vez se cierre una transacción de compraventa o refinanciamiento de una propiedad inmueble, la entidad financiera que le corresponde saldar la hipoteca previa del vendedor o del cliente que refinanció, entregue evidencia del saldo de la hipoteca cancelada dentro de un periodo de tiempo de diez (10) días para evitar el fraude

hipotecario; exigir a los concesionarios de licencias de instituciones hipotecarias el deber de saldar y cancelar los balances de préstamos producto de un refinanciamiento o compraventa de una propiedad dentro de un periodo de cinco (5) días; enmendar el Artículo 132 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, a fin de establecer un término de seis (6) meses para que los concesionarios de una licencia, institución financiera o hipotecaria presenten la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad; y para otros efectos; y para otros fines relacionados.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Para añadir un nuevo inciso (b) y renumerar el actual inciso (b) como inciso(c) al Artículo 9 de la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 9 – Deberes del concesionario

(a)…

(b) Evidencia de saldo y de cancelación de hipoteca.-Todo concesionario de una licencia, institución financiera o institución hipotecaria que realice algún tipo de financiamiento, ya sea producto de una transacción de compraventa de una propiedad inmueble o refinanciamiento de la misma, vendrá obligada a saldar a la institución que mantiene dicho préstamo vigente los préstamos garantizados por dichas hipotecas y sobre las cuales se le retiene dinero al deudor hipotecante para su saldo en un periodo de tiempo de cinco (5) días laborables a partir de la fecha de otorgamiento del nuevo préstamo o desde su desembolso.

En todo negocio de financiamiento o transacción de compraventa de una propiedad inmueble que implique la cancelación de un préstamo hipotecario existente, el concesionario de una licencia, institución hipotecaria o institución financiera que le corresponda saldar dicho préstamo hipotecario existente, vendrá obligado a evidenciar el saldo del préstamo

mediante la presentación de una certificación de saldo de la hipoteca a las partes interesadas en la transacción y a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, dentro de un término de cinco (5) días laborables a partir de la fecha en que se realizó el saldo de la obligación al acreedor hipotecario. Para fines de esta sección, se considera parte interesada al deudor hipotecario en una transacción de refinanciamiento y tanto al vendedor como al comprador en el caso de una compraventa.

La institución hipotecaria, banco comercial, o de cualquier otro tipo, a la que se le saldó la totalidad del préstamo hipotecario objeto de la transacción, vendrá obligada a entregar a la institución que hizo el pago, o a la persona o entidad designada por el deudor hipotecario, el original del pagaré hipotecario que garantizaba dicho préstamo en un término máximo de noventa (90) días de haber recibido el pago saldando dicho préstamo. Una vez la institución que hizo el pago, o la persona o entidad designada por el deudor hipotecario reciba el original del pagaré, cualquiera que sea el caso, vendrá obligada a remitir a las partes interesadas, dentro del término de treinta (30) días a partir de la fecha en que recibió el pagaré hipotecario, copia simple de la escritura de cancelación del pagaré hipotecario, así como evidencia de la presentación de la misma en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad.

Al remitir el pagaré a la institución que realizó el saldo del préstamo, la institución financiera que remita el mismo, notificará de igual forma al deudor de dicho préstamo a la dirección que mantiene la institución que recibió el pago saldando el préstamo, el envió del original del pagaré a la institución que saldó el préstamo.

De igual manera, el concesionario de una licencia, la institución hipotecaria o institución financiera que provea el financiamiento y que le corresponda saldar el préstamo hipotecario

previo, vendrá obligada a suministrarle a las partes interesadas, al momento del negocio de financiamiento o transacción de compraventa de una propiedad inmueble, un listado con la información de contacto de aquellas personas, oficiales, departamentos, notarios y abogados que tendrán bajo su control el manejo de la entrega del cheque al banco acreedor y la obligación de darle seguimiento al pagaré que se tiene que cancelar en el Registro de la Propiedad. Para fines de esta sección, se considera parte interesada al deudor hipotecario en una transacción de refinanciamiento y tanto al vendedor como al comprador en el caso de una compraventa.

[(b)]*(c)* Destrucción de libros o récord.-Todo concesionario podrá destruir sus libros o récord, una vez transcurridos cinco (5) años de la fecha de la última entrada en dichos libros o récord, o de la fecha en que cualquier obligación hubiere dejado de ser exigible de acuerdo con los documentos en su poder, con la autorización y bajo la supervisión del Comisionado."

Artículo 2. - Para enmendar el inciso (b) del Artículo 11 de la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 11 – Penalidades

(a)…

(b) Cuando la naturaleza de la infracción a ese capítulo o las reglas o reglamentos u órdenes y resoluciones emitidas por el Comisionado lo justifiquen, además de la imposición de la multa administrativa autorizada en el inciso (a) de esta sección, el Comisionado promoverá acción criminal contra el infractor.

Cada violación a las disposiciones de este capítulo o las disposiciones contenidas en las reglas o reglamentos promulgados en virtud del mismo o las órdenes y resoluciones emitidas por el Comisionado constituirá delito menos grave (misdemeanor) castigable con multa no

mayor de quinientos (500) dólares o con reclusión que no exceda de seis (6) meses o ambas penas a discreción del tribunal, excepto la violación a los incisos (2), (5), (7), (8), (9) y (18) de la sec. 1057a *y el inciso (b) de la sec. 1058* de este título lo cual constituirá delito grave, castigable con multa no mayor de diez mil (10,000) dólares por cada violación o con una pena establecida de diez (10) años de reclusión o ambas penas a discreción del tribunal. La pena de reclusión para delito grave podrá ser aumentada hasta un máximo de doce (12) años de mediar circunstancias agravantes; de mediar circunstancias atenuantes se podrá reducir a un mínimo de seis (6) años. En cualquiera de los casos el tribunal, a su discreción, podrá imponer la pena de restitución, pena de multa, además de la pena de reclusión establecida.

Artículo 3.- Para enmendar el Artículo 132 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 132 – Inscripciones y anotaciones a virtud de escritura o documento auténtico; requisitos y procedimiento para su cancelación

Las inscripciones, anotaciones preventivas y notas hechas en virtud de escritura o documento auténtico, se cancelarán mediante otra escritura o documento de la misma naturaleza, en que exprese su consentimiento el titular a cuyo favor se hubiere hecho el asiento, o su causahabiente, o legítimo representante. También se cancelarán en virtud de resolución judicial firme, debidamente testimoniada o inserta en un mandamiento judicial, según los casos. Lo establecido en esta sección es sin perjuicio de las disposiciones especiales que sobre determinadas cancelaciones ordena este subtítulo.

Todo concesionario de una licencia, institución financiera o hipotecaria responsable de tramitar la preparación y otorgamiento de la escritura de cancelación de pagaré hipotecario tendrá un término de seis (6) meses a partir de la fecha del cierre del préstamo hipotecario

para presentar la misma en el Registro de la Propiedad. En aquellos casos en los que la institución financiera, institución hipotecaria o cualquier otra entidad responsable de entregar el pagaré hipotecario original a quien saldó el préstamo no pueda cumplir con el término de noventa (90) días para así hacerlo, dicha institución vendrá obligada a iniciar el trámite judicial para procurar la cancelación de dicho gravamen hipotecario por la vía judicial. Bajo estas circunstancias, será responsabilidad de la institución que no produjo el pagaré original dentro del término prescrito para ello, asumir todos los costos que conlleve el trámite judicial sin perjuicio de que, en su día, pueda reclamar los gastos incurridos a quien haya provocado el que se incurra en dichos gastos. Al recurrir al Tribunal, la institución, la entidad financiera o responsable podrá solicitarle al Tribunal que determine que la deuda ha sido saldada y que proceda la cancelación en el Registro de la Propiedad, mediante la presentación de la certificación de saldo de la hipoteca, o evidencia de que se llevo a cabo dicho trámite.

Artículo 4.- El Comisionado de Instituciones Financieras, deberá atemperar sus respectivos reglamentos a los fines de hacerlos conforme a las disposiciones de esta Ley, dentro de sesenta (60) días de aprobada esta Ley.

Artículo 5.- El Secretario de Justicia adoptará todas las normas, reglas y reglamentos que estime necesarias para cumplir con el propósito de esta Ley.

Artículo 6.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.