

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta} Asamblea
Legislativa

5^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2114

9 de mayo de 2011

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

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

LEY

Para crear la Ley para Prevenir las Ejecuciones Hipotecarias en Puerto Rico, a fin de requerir determinada notificación a los deudores hipotecarios que presenten atrasos en el pago de su hipoteca; establecer ciertos requisitos previos al inicio del proceso de ejecución hipotecaria; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Recientemente, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras informó que durante el año 2010 alrededor de 70,700 propiedades se encontraban en proceso o son candidatas a enfrentar una ejecución hipotecaria en Puerto Rico. De estas propiedades, 15,000 enfrentaron gestiones adelantadas de ejecución por instituciones financieras; 20,000 fueron objeto de procesos de cobro; y 35,700 arrastraron atrasos de más de noventa (90) días en el pago de sus hipotecas. Lamentablemente, alrededor de 2,700 propiedades fueron ejecutadas.

La muerte súbita del proveedor, un evento inesperado de salud, una incapacidad e incluso la difícil situación económica a nivel mundial, son sólo algunas de las situaciones que ponen en riesgo las finanzas y el sustento de miles de familias.

No obstante, las personas que podrían perder su propiedad tienen varias alternativas a la ejecución hipotecaria. Por mucho tiempo, las entidades bancarias han contado con algún programa de mitigación de pérdidas para atender las diversas crisis económica que afectan a los propietarios de viviendas, proveyendo herramientas a los deudores hipotecarios para evitar la pérdida de su propiedad debido a la falta de pago. Entre éstas, cabe mencionar el programa

“Making Home Affordable”, una iniciativa del presidente de Estados Unidos, Barack Obama, como parte del “Home Affordable Modification Program”. El Programa consiste en reducir el pago mensual de la hipoteca por un periodo de cinco (5) años, llevando el pago mensual al treinta y un (31) por ciento del ingreso del dueño de la propiedad y bajando el interés de la hipoteca hasta un mínimo de dos (2) por ciento.

Lamentablemente, muchos deudores hipotecarios creen que ignorando los atrasos en su hipoteca mientras buscan la forma de solucionar la dificultad económica que les aqueja es la mejor alternativa para enfrentar la situación. No obstante, cuando existen atrasos en el pago de las hipotecas, el tiempo se convierte en un aliado esencial para salvar la propiedad y evitar que la situación se torne en una crisis y, por ende, resulte en una ejecución hipotecaria.

Cabe mencionar que al tercer o cuarto mes en atraso en el pago del préstamo hipotecario el caso es referido al proceso de ejecución, si no se ha llegado a un acuerdo formal sobre la hipoteca. Por tanto, el ciudadano tiene que ser proactivo y formar parte del proceso. Ciertamente, la falta de orientación y la desinformación, podrían ser más perjudiciales para el deudor hipotecario que la misma crisis económica por la que atraviesa.

Esta Ley persigue que los deudores hipotecarios conozcan con antelación sus derechos y las opciones disponibles en el mercado para evitar una ejecución hipotecaria de manera que tengan la oportunidad de salvar su propiedad a tiempo. Esta Ley sólo se aplicará a las hipotecas sobre una unidad de vivienda que constituya la residencia principal del deudor hipotecario.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título

2 Esta Ley se conocerá y podrá citarse como “Ley para Prevenir las Ejecuciones
3 Hipotecarias en Puerto Rico”.

4 Artículo 2.- Aviso sobre Derechos y Opciones

5 Todo acreedor hipotecario o su representante autorizado deberá presentar a un deudor
6 hipotecario previo a la notificación de demora en el pago de la hipoteca, una copia de la
7 notificación descrita en este Artículo, así como una solicitud de modificación de préstamo u
8 de otras opciones disponibles para evitar la ejecución hipotecaria.

1 Todo acreedor hipotecario o su representante autorizado creará y remitirá al deudor
2 hipotecario en mora el siguiente aviso en letra de por lo menos 12 puntos, en los idiomas
3 inglés y en español:

4 "Aviso importante sobre sus derechos y opciones para prevenir la ejecución de
5 una hipoteca:

6 ¿TIENE PROBLEMAS PARA PAGAR SU HIPOTECA?

7 Si usted tiene dificultades para pagar su hipoteca, usted debe tener en
8 consideración lo siguiente:

9 1) Debe comunicarse con el administrador del préstamo hipotecario lo más
10 pronto posible. Mientras más se atrase, más difícil será restituir su préstamo y
11 las probabilidades de perder su vivienda aumentarán considerablemente.

12 2) No ignore la correspondencia de su agencia crediticia. Lea y conteste toda
13 la correspondencia que reciba. Las notificaciones le ofrecerán información
14 acerca de las opciones disponibles para evitar una ejecución hipotecaria y
15 pueden incluir importantes avisos de acciones legales.

16 3) Las entidades crediticias disponen de opciones para ayudar a los deudores
17 hipotecarios durante momentos de dificultades financieras.

18 4) Usted tiene derecho a realizar llamadas telefónicas y comunicaciones
19 escritas al administrador del préstamo hipotecario para invitarlo a discutir las
20 opciones disponibles para evitar la ejecución hipotecaria.

21 5) Conozca sus derechos y estudie todos los documentos relacionados a su
22 préstamo hipotecario.

23 6) Documentétese y recopile toda la evidencia que le puede ayudar en la

1 evaluación de su caso, tales como: cartas de cesantía, evidencia sobre la
2 reducción del ingreso, gastos mensuales, facturas médicas, activos, etc.

3 ¿CUÁLES SON SUS OPCIONES?

4 El acreedor hipotecario o su representante autorizado tiene múltiples
5 alternativas de mitigación de pérdidas a corto y a largo plazo disponibles para
6 evitar una ejecución que le pueden ayudar a superar los problemas financieros,
7 dependiendo del tipo de préstamo hipotecario.

8 Las alternativas de mitigación de pérdidas incluyen: moratorias, planes
9 de pago formales e informales, planes de reducción de pagos, modificaciones
10 temporales y permanentes, alternativas de disposiciones, tales como venta
11 rápida conocida como “short sale” y entrega voluntaria o dación en pago.

12 Usted deberá recibir, además, un detalle de cómo se afectará su crédito
13 en cada una de las opciones disponibles para evitar la ejecución hipotecaria.

14 Con este aviso, usted debe haber recibido una solicitud de su
15 administrador hipotecario para solicitar una modificación del préstamo, así
16 como de otros alivios disponibles.

17 Si usted solicita que su préstamo se considere para una modificación o
18 alguna otra alternativa a la ejecución hipotecaria, su administrador hipotecario
19 debe informarle de su decisión antes de iniciar el proceso de una ejecución
20 hipotecaria.

21 Si su administrador hipotecario deniega su solicitud, debe enviarle una
22 carta detallada en la cual describa los motivos de la denegación.

23 **EL PROCESO DE EJECUCIÓN Y SU CRÉDITO**

1 Usted tiene derecho a recibir una explicación del proceso de ejecución
2 hipotecaria y conocer sus derechos durante el mismo. Además, deberá recibir
3 una explicación detallada sobre cómo se afectará su crédito de llevarse a cabo
4 el proceso de ejecución hipotecaria.

5 **ADVERTENCIA**

6 Tenga precaución con las estafas de rescate de ejecución hipotecaria, a
7 saber:

- 8 a) con las personas u organizaciones que le solicitan dinero para darle
9 asesoramiento o para modificarle un préstamo moroso;
- 10 b) con personas o entidades que le aseguran que pueden salvar su
11 residencia si usted firma o les transfiere la escritura de su
12 propiedad. No traspase la escritura a ninguna organización o
13 individuo a menos que usted esté trabajando directamente con su
14 banco hipotecario para perdonar su deuda.
- 15 c) La asistencia proporcionada por su prestador o un consejero de
16 vivienda aprobado por el Departamento de la Vivienda y
17 Desarrollo Urbano Federal (HUD por sus siglas en inglés) sobre el
18 programa Making Home Affordable es gratuita.
- 19 d) Nunca haga sus pagos hipotecarios mensuales a ninguna persona o
20 entidad que no sea su banco hipotecario, sin que ellos lo aprueben
21 de antemano.”

22 Artículo 3.- Contacto Inicial

23 El acreedor hipotecario o su representante autorizado debe identificar claramente en la

1 comunicación inicial con el deudor hipotecario que lo que se pretende es estimular el debate
2 acerca de las opciones para evitar la ejecución hipotecaria. Esta comunicación no se puede
3 combinar con cualquier comunicación o actividad dirigida a cobrar la deuda.

4 Durante el contacto inicial el acreedor hipotecario o su representante autorizado
5 asesorará al deudor hipotecario sobre su derecho a solicitar una próxima reunión y si así lo
6 solicita, el acreedor hipotecario o su representante autorizado deberá programar la misma
7 dentro de los catorce (14) días siguientes a la solicitud.

8 La evaluación de la situación financiera del deudor hipotecario y la discusión de las
9 opciones pueden ocurrir durante el primer contacto o en la próxima reunión programada para
10 tal fin. En cualquier caso al deudor hipotecario se le facilitará el número de teléfono gratuito
11 disponible por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal para contactar una
12 agencia de asesoría de vivienda certificado por la mencionada agencia federal. Toda reunión
13 puede llevarse a cabo vía telefónica.

14 El deudor hipotecario podrá designar, mediante consentimiento escrito, un agente
15 asesor certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano Federal, un abogado
16 u otro asesor para discutir con el acreedor hipotecario o su representante autorizado, a nombre
17 de éste la situación financiera y las opciones disponibles para evitar la ejecución hipotecaria.
18 No obstante, la opción seleccionada para evitar la ejecución hipotecaria estará sujeta a la
19 aprobación por parte del deudor hipotecario.

20 El proceso de ejecución hipotecaria podrá ser iniciado cuando el acreedor hipotecario
21 o su representante autorizado no ha contactado al deudor hipotecario siempre y cuando la
22 falta de contacto con el deudor hipotecario se produzca a pesar de la diligencia debida del
23 acreedor hipotecario o su representante autorizado.

1 Para propósitos de este Artículo, la “diligencia debida” requiere que:

- 2 1) El acreedor hipotecario o su representante autorizado intente el contacto mediante
3 el envío de una carta que incluya el número gratuito dispuesto por el
4 Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano Federal para encontrar una
5 agencia de asesoría de vivienda certificada por la mencionada agencia federal.
- 6 2) Luego de la comunicación descrita en el inciso anterior, el acreedor hipotecario o
7 su representante autorizado intentó el contacto vía telefónica al menos tres (3)
8 veces a diferentes horas y en diferentes días. Las llamadas deberán realizarse al
9 número de teléfono principal que obra en el expediente del deudor hipotecario.
- 10 3) El acreedor hipotecario o su representante autorizado podrá contactar al deudor
11 hipotecario mediante un sistema automatizado, siempre y cuando la llamada se
12 transfiera a un representante cuando es contestada.
- 13 4) Un acreedor hipotecario cumple con los requisitos de contacto vía teléfono si se
14 determina después de intentar el contacto según este Artículo, que el número de
15 teléfono primario y secundario, si alguno, han sido desconectados.
- 16 5) Si el deudor hipotecario no responde dentro de dos (2) semanas luego de los
17 requisitos de llamadas, el acreedor hipotecario o su representante autorizado
18 enviará una carta certificada con acuse de recibo.
- 19 6) El acreedor hipotecario o su representante autorizado dispondrá de un medio para
20 que el deudor hipotecario establezca contacto con éste, incluyendo el número de
21 una línea telefónica gratuita que facilite el acceso a un representante durante horas
22 de oficina.

23 Artículo 4.- Página Oficial

1 El acreedor hipotecario o su representante autorizado publicará un enlace en su página
2 principal de Internet con la siguiente información:

3 a. Las opciones que pueden estar disponibles para los deudores hipotecarios
4 que no pueden pagar sus hipotecas y que desean evitar la ejecución de la
5 misma, así como las instrucciones sobre las medidas necesarias para
6 explorar las opciones.

7 b. Una lista de los documentos financieros que los deudores hipotecarios
8 deben recopilar y tener disponibles para presentar al acreedor hipotecario o
9 su representante autorizado cuando se discutan las opciones para evitar la
10 ejecución hipotecaria.

11 c. Un número de teléfono gratuito disponible para los deudores hipotecarios
12 que deseen discutir las opciones para evitar la ejecución hipotecaria con su
13 acreedor hipotecario o agente autorizado.

14 d. El número de teléfono gratuito dispuesto por el Departamento de la
15 Vivienda y Desarrollo Urbano Federal para contactar una agencia de
16 asesoría de vivienda certificada por la mencionada agencia federal.

17 Artículo 5.- Prohibición

18 Previo al inicio de un proceso de ejecución hipotecaria, el acreedor hipotecario deberá
19 certificar su cumplimiento con los siguientes requisitos:

20 1) Una declaración que acredite que ha cumplido con los requisitos dispuestos en
21 esta Ley.

22 2) Enviar al deudor hipotecario vía correo certificado un aviso de haber cumplido
23 con esta Ley. El aviso deberá incluir las fechas y horas, direcciones y números de

1 teléfonos utilizados para el contacto o intento de contacto.

2 3) Además deberá acreditar una de las siguientes alternativas:

3 a) El deudor hipotecario no presentó una solicitud por escrito para solicitar
4 una modificación del préstamo hipotecario.

5 b) El deudor hipotecario presentó la solicitud antes mencionada, no obstante
6 la petición fue denegada y el acreedor hipotecario envió una carta
7 explicando en detalle el motivo de la denegación. Además, deberá incluir
8 cuáles otras alternativas a la ejecución hipotecaria se consideraron, la
9 decisión final tomada por el acreedor hipotecario en cada opción, así como
10 un detalle de las razones por las cuales el deudor hipotecario no reunía los
11 requisitos para cada una de las alternativas, incluyendo datos cuantitativos
12 en apoyo a la decisión.

13 c) El deudor hipotecario no aceptó la opción o las opciones brindadas por el
14 acreedor hipotecario.

15 Artículo 6.- Excepciones

16 Esta Ley sólo se aplicará a las hipotecas sobre una unidad de vivienda que constituya
17 la residencia principal del deudor hipotecario y así se acredita a la entidad crediticia del
18 préstamo.

19 Disponiéndose que las disposiciones de esta Ley no serán de aplicación si:

20 a) El deudor hipotecario ha entregado la propiedad.

21 b) El deudor hipotecario se acogió a la quiebra en virtud del Capítulo 7, 11, 12
22 ó 13 del Título 11 del United States Code.

23 Artículo 7. Cláusula de Separabilidad

1 Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de esta Ley fuere
2 declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no
3 afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la misma. El efecto quedará limitado a la
4 cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de la misma que así hubiere sido declarada
5 inconstitucional.

6 Artículo 8. Vigencia

7 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.