

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta.} Asamblea
Legislativa

6^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2380

20 de octubre de 2011

Presentado por la señora *Soto Villanueva*

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

LEY

Para enmendar el Artículo 2, Artículo 4, Artículo 6, Artículo 9, Artículo 10 y el Artículo 11 de la Ley Núm. 164 de 29 de julio de 2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", a fin de realizar correcciones técnicas a estos artículos y atemperar sus disposiciones con las leyes federales y otras leyes administradas por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 164-2011 de 29 de julio de 2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas" se creó con el fin de proteger a los consumidores de las hipotecas inversas. En Puerto Rico la demanda por las hipotecas inversas continúa en crecimiento, ya que ha resultado de gran beneficio para brindar ingresos adicionales a algunos adultos mayores de 62 años. Es nuestro interés el que se continúe ofreciendo este tipo de producto en la Isla, por lo cual, entendemos necesario realizar unas correcciones técnicas a la Ley Núm. 164, antes mencionada.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Artículo 1.- Se enmienda el inciso (b) del Artículo 2 de la Ley Núm. 164 de 29 de julio
- 2 de 2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas" para que se
- 3 lea como sigue:

1 “Artículo 2.- Definiciones

2 (a)...

3 (b) Institución financiera o prestamista – Cualquier banco, o institución
 4 financiera **[prestataria]** *prestamista*, organizada u operando bajo las leyes de
 5 Puerto Rico, **[los]** Estados Unidos o de cualquier estado o territorio de **[los]**
 6 Estados Unidos o país extranjero que ofrezca y origine préstamos de hipoteca
 7 inversa. También incluye a cualquier cooperativa de ahorro y crédito operando
 8 bajo las leyes pertinentes que ofrezca y origine préstamos de hipoteca inversa.

9 ...”

10 Artículo 2.- Se enmienda el inciso (a) del Artículo 4 de la Ley Núm. 164 de 29 de julio de
 11 2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas" para que se lea
 12 como sigue:

13 “Artículo 4. Institución financiera; deber de referir a un consejero para orientación
 14 Antes de aceptar una solicitud completada para una hipoteca inversa o de efectuar
 15 cargos, la institución financiera deberá:

16 a) **[Referir al solicitante a un consejero, brindándole una lista de por lo**
 17 **menos tres (3) consejeros a su disposición.]** *Referir al solicitante a varias*
 18 *agencias de consejería, brindándole una lista de las agencias que están*
 19 *debidamente certificadas por el Departamento de la Vivienda Federal.*

20 ...”

21 Artículo 3.- Se enmienda el inciso (b) del Artículo 6 de la Ley Núm. 164 de 29 de julio
 22 de 2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas" para que se
 23 lea como sigue:

1 “Artículo 6. –Consejero; cualificaciones

2 a) ...

3 b) **[Las instituciones financieras anualmente solicitarán a HUD una lista**
4 **actualizada de consejeros para poder proporcionársela a los solicitantes.]**

5 *Las instituciones financieras obtendrán, cada tres meses, la lista actualizada*
6 *de las agencias de consejería del portal electrónico del Departamento de la*
7 *Vivienda Federal para poder proporcionársela a los solicitantes. Si por*
8 *alguna razón no están disponibles en el portal, deberán hacer gestiones con*
9 *el Departamento de Vivienda Federal para obtener dicha lista.*

10 Artículo 4.- Se enmienda el inciso (f) del Artículo 9 de la Ley Núm. 164 de 29 de julio de
11 2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que se lea
12 como sigue:

13 “Artículo 9. Representaciones potencialmente falsas o engañosas sobre hipotecas
14 inversas.

15 Toda persona o entidad que recomienda, procesa o vende un préstamo de hipoteca
16 inversa a cambio de compensación, directa o indirecta, deberá, durante el proceso de
17 informar al público sobre el producto que ofrece, de abstenerse de hacer las siguientes
18 representaciones potencialmente falsas o engañosas:

19 a) ...

20 f) Que el prestatario podría disponer de los fondos del préstamo de hipoteca inversa
21 para proporcionarse bienes o servicios cuya adquisición sea incompatible con el
22 objetivo específico establecido en la ley federal **[de que la hipoteca inversa se**

1 **utilice para subsanar las dificultades económicas causadas por los altos costos de**
2 **los servicios de salud, vivienda y subsistencia.] y sus reglamentos.”**

3 Artículo 5. – Se enmienda el Artículo 10 de la Ley Núm. 164 de 29 de julio de 2011,
4 conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que se lea como
5 sigue:

6 “Artículo 10. – Deberes de la Oficina del Comisionado de Instituciones
7 Financieras y de la Corporación Pública para la Supervisión y Seguros de Cooperativas
8 de Puerto Rico.

9 **[Sin perjuicio de la efectividad inmediata de todas las disposiciones de esta Ley, se]**
10 *Se* faculta a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y a la Corporación
11 Pública para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) a establecer
12 **[cualquier otra]** la reglamentación necesaria para su implantación, con el propósito de asegurar
13 que el mismo se implemente con carácter de urgencia. El Reglamento incluirá:

- 14 a) Las normas referentes a la imposición de responsabilidad por incumplimiento dispuestas
15 en el Artículo 11, *inciso (b) y (c)*.
- 16 b) Los procesos a seguir para la resolución de querellas por incumplimiento de esta Ley y
17 los remedios que se concederán a tenor con lo dispuesto en el Artículo 11, *inciso (b) y*
18 *(c)*.
- 19 ...”

20 Artículo 6. – Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 164 de 29 de julio de 2011,
21 conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que lea como
22 sigue:

23 “Artículo 11.– Violaciones a la Ley; responsabilidad; penalidades; multas

1 Toda institución financiera que se encuentre en violación de esta Ley se expone a:

- 2 a) Acción civil compensatoria especial y expedita en caso de violar su obligación legal de
3 honestidad, buena fe y trato justo para con el solicitante *y o* prestatario de una hipoteca
4 inversa. Las sanciones *son unas discrecionales del Juez y* pudieran incluir, *entre otras*:
- 5 a. Liberación del gravamen hipotecario
 - 6 b. Liberación de los intereses
 - 7 c. Triple indemnización por daños causados

8 *Al imponerse las sanciones, el Tribunal deberá considerar y velar porque no se afecten los*
9 *derechos de terceros que cualifiquen como tenedores de buena fe del pagaré.*

10 *Aunque se establece un procedimiento expedito para las causas de acción, ello no debe*
11 *interpretarse como un impedimento para que el Juez lleve a cabo los procedimientos que*
12 *estime necesarios para dilucidar la controversia ante sí, cumpliendo con el que no ocurran*
13 *dilaciones irrazonables.*

14 b) ...

15 c) ...

16 d) **[Cargos por cometer delito de fraude, según establecido en el Artículo 210 del Código**
17 **Penal.]** *Toda institución financiera, o persona natural o jurídica que viole las disposiciones de*
18 *esta Ley, estará sujeta a la acción penal correspondiente.”*

19 Artículo 7. –Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.