GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta}. Asamblea
Legislativa

2^{da}. Sesión
Extraordinaria
del Presidente

SENADO DE PUERTO RICO

R. C. del S. 594

6 de agosto de 2010

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

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

RESOLUCIÓN CONJUNTA

Para ordenar a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras a enmendar el Reglamento bajo la Ley de Instituciones Hipotecarias (Reglamento 5337), promulgado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, a los fines de establecer un término de treinta (30) días para cancelar la hipoteca en el Registro de la Propiedad cuando se realiza un pago para saldar una hipoteca cuyo acreedor o administrador es una persona distinta a la que recibe el pago.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente, es poco probable que se pueda adquirir una propiedad inmueble sin que medie una hipoteca en la transacción. Asimismo, constantemente se recurre al mecanismo hipotecario para realizar mejoras a los inmuebles o utilizar el dinero para otros asuntos. Por lo regular en un cierre típico, en el cual ocurre la transacción entre un vendedor que tiene una hipoteca que cancelar para vender y el comprador que obtiene una hipoteca mediante financiamiento, se producen tres escrituras y sus respectivas copias certificadas. Estas son: 1) la escritura de compraventa donde se transfiere el título de la propiedad, 2) la escritura de constitución de hipoteca, donde se crea una hipoteca nueva a nombre del comprador y 3) la escritura de cancelación de hipoteca, donde se cancela la hipoteca existente a nombre del

vendedor.

La mayoría de las personas al realizar todos los pagos correspondientes a la institución hipotecaria, considera que ya la deuda está pagada y no hay que hacer ninguna otra gestión. No obstante, es sabido que aunque se pagó la deuda, en el Registro de la Propiedad seguirá existiendo la totalidad de la deuda, hasta que se cancele la misma. Por tanto, es necesario llevar el Pagaré original ante un Notario a fin de preparar una escritura de Cancelación de Hipoteca, la cual tiene que ser presentada al Registro de la Propiedad para que se cancele la deuda hipotecaria existente. Esta gestión cobra mayor relevancia cuando se realiza un pago para saldar una hipoteca cuyo acreedor o administrador es una persona distinta a la que recibe el pago.

Es sabido que en ocasiones instituciones hipotecarias retienen el dinero para el saldo de gravámenes previos de las propiedades hipotecadas y no remiten a tiempo los pagos a los acreedores o administradores de hipotecas existentes para su correspondiente cancelación. Esto ocasiona un daño a los ciudadanos que confiaron en que sus hipotecas anteriores serían debidamente canceladas.

La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras adoptó el Reglamento bajo la Ley de Instituciones Hipotecarias (Reglamento 5337), en virtud de la Ley Núm. 97 de 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como Ley de Instituciones Hipotecarias. Dicho Reglamento rige las instituciones hipotecarias y el negocio de concesión de préstamos hipotecarios para todos los fines, incluyendo financiar o refinanciar bienes inmuebles, así como la administración de los préstamos hipotecarios.

El Artículo 10 de dicho Reglamento establece que en todo préstamo hipotecario, la persona que reciba o retenga el pago para el saldo de una hipoteca vendrá obligada en el mismo acto del pago a extender una evidencia de pago al deudor hipotecario o a la persona que efectúa o a quien se le retiene el pago. Si el pago es para saldar una hipoteca cuyo acreedor o administrador es otra persona, el que recibe o retiene el pago deberá remitirlo por cualquier medio de pago aceptable a tal acreedor o administrador no más tarde de cinco días laborables siguiente a la fecha de recibo o retención del pago. Al recibir el pago, el acreedor o administrador de la hipoteca sujeta a cancelación expedirá a su vez un recibo de pago a la persona que se lo remitió en el plazo de 15 días laborables a partir de la fecha en que recibió el pago.

Cuando el acreedor o administrador de la hipoteca anterior recibe el recibo de pago

señalado anteriormente, deberá remitir una copia del mismo al deudor hipotecario o a la persona que efectúo o a quien se le retuvo el pago originalmente, dentro del plazo de 30 días laborables a partir de la fecha en que recibió el mismo.

Cuando el pago se realiza para saldar una hipoteca cuyo acreedor o administrador sea una persona distinta a la que recibe el pago, el recibo deberá acompañarse de una confirmación a los efectos de que se harán los trámites pertinentes para la cancelación de la hipoteca prontamente. No obstante, el Reglamento no establece el término específico dentro del cual se realizará la correspondiente cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Sabido es que la demora en la cancelación de la hipoteca existente en el Registro de la Propiedad ocasiona daños a los consumidores que confiaron que éstas serían canceladas y, además, ocasiona gran incertidumbre en el tráfico jurídico.

Ante este cuadro, esta Asamblea Legislativa considera necesario y meritorio ordenar a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras a enmendar el Reglamento bajo la Ley de Instituciones Hipotecarias (Reglamento 5337), promulgado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, a los fines de establecer un término de treinta (30) días para cancelar la hipoteca en el Registro de la Propiedad cuando se realiza un pago para saldar una hipoteca cuyo acreedor o administrador es una persona distinta a la que recibe el pago.

RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se le ordena a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras a
- 2 enmendar el Reglamento bajo la Ley de Instituciones Hipotecarias (Reglamento 5337), aprobado
- 3 el 15 de noviembre de 1997, promulgado por la Oficina del Comisionado de Instituciones
- 4 Financieras, a los fines de establecer un término de treinta (30) días para cancelar la hipoteca en
- 5 el Registro de la Propiedad cuando se realiza un pago para saldar una hipoteca cuyo acreedor o
- 6 administrador es una persona distinta a la que recibe el pago.

1 Sección 2.-La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras queda facultada para
2 emitir las reglas, reglamentos y normas que sean necesarias para cumplir con el propósito de esta
3 Resolución Conjunta y deberá efectuar el cambio no más tarde del 31 de diciembre de 2010.

4 Sección 3.-Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después de su
5 aprobación.