

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va} Asamblea
Legislativa

6^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1368

11 de septiembre de 2019

Presentado por el señor *Dalmau Ramírez*

*Referido a las Comisión de Asuntos del Consumidor y Servicios Públicos Esenciales;
y de Banca, Comercio y Cooperativismo*

LEY

Para crear el “Catálogo de Buenas Prácticas en el Manejo de Préstamos Hipotecarios” con el fin de garantizar acceso a la justicia en el manejo de préstamos hipotecarios y durante el proceso de ejecución de hipoteca por parte de las instituciones financieras.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico atraviesa una crisis de ejecuciones de hipotecas sin precedentes. La austeridad, el aumento en la pobreza, la desigualdad, el impacto de los huracanes de 2017 y la respuesta inadecuada del gobierno han puesto en peligro el derecho a la vivienda digna de quienes viven en el país. Las crisis no afectan igualmente a todas las personas. El aumento en las ejecuciones de hipotecas impacta de forma desproporcionada a mujeres, personas adultas mayores y aquellas con diversidad funcional, entre otros grupos. La falta de alternativa de viviendas accesibles y el desbalance de poder que afectan a cientos de miles en riesgo de perder sus casas nos pone en perspectiva de que lo que enfrentamos es una verdadera emergencia nacional.

Según las estadísticas de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF), para el año 2017, 2,959 personas se encontraban en moratorias por atrasos en

sus pagos hipotecarios de noventa (90) días o menos. Esa cantidad aumentó a 6,590 en 2018. Asimismo, mientras que en 2017 solo 617 personas se encontraban con planes de pago por atrasos en sus pagos hipotecarios de noventa (90) días o menos, para 2018 esa cantidad aumentó alarmantemente a 10,433 personas. Los últimos datos de OCIF indican que, para marzo de 2019, un total de 49,671 préstamos hipotecarios estaban en atrasos de 30, 60 y 90 días. Al unir a estos préstamos a aquellos en “non accruals”, en bancarrota y en procesos de ejecución de hipoteca, se puede estimar que cerca de un 24% de todas las propiedades hipotecadas en Puerto Rico se encuentran en riesgo, definido este como la posibilidad próxima y real de que una persona pierda su residencia principal por falta de capacidad de pago para cubrir el gasto mensual de su hipoteca.

Además de lo anterior, prácticas indebidas de la banca, tales como no aceptar pagos parciales o requerir atrasos en la hipoteca antes de atender una solicitud de mitigación de pérdidas, inciden en que la persona no puede ponerse al día, los pagos se acumulen y aumente el riesgo de entrar en un proceso de ejecución. La falta de acceso a la justicia y la desigualdad del proceso legal son factores adicionales de riesgo.

Tras el paso del huracán María, los bancos invirtieron considerables recursos para promover una moratoria automática en el pago de préstamos personales, vehículos y tarjetas de crédito. Pero el trato de las hipotecas fue distinto. Las instituciones financieras exigieron que las personas se comunicaran por teléfono o visitaran personalmente sus sucursales. Además, muchas personas pensaron que los términos de los préstamos personales eran idénticos a los de las moratorias de préstamos hipotecarios. Organizaciones de asistencia legal comunitaria, como Ayuda Legal de Puerto Rico, han informado que desde ese momento recibieron quejas de personas porque, a pesar de haber obtenido información de un empleado del banco que les había hecho pensar que los pagos dejados de realizar quedarían pendientes de pago al final de la hipoteca ya constituida, luego fueron informados de que supuestamente “el inversionista” no había aprobado tal acción. Ciertamente, durante ese tiempo reinó un ambiente de desinformación y la falta de claridad.

En vista de lo anterior, establecemos un “Catálogo de Buenas Prácticas en el Manejo de Préstamos Hipotecarios” con el fin de garantizar acceso a la justicia en el manejo de préstamos hipotecarios y durante el proceso de ejecución de hipoteca por parte de las instituciones financieras, de manera que no se repitan los errores y las injusticias cometidas en el pasado.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. – Título

2 Esta Ley se conocerá como el “Catálogo de Buenas Prácticas en el Manejo de
3 Préstamos Hipotecarios”.

4 Artículo 2. - Declaración de Política Pública

5 Es política pública del Gobierno de Puerto Rico salvaguardar el derecho de toda
6 persona a una vivienda digna. Este derecho incluye la protección de la posesión y el
7 disfrute de su residencia contra el riesgo de ejecución de esa propiedad. Mediante este
8 Catálogo, el Gobierno establece unas garantías mínimas que debe seguir toda
9 institución financiera para que toda persona entienda cabalmente los procesos técnicos
10 que pudieran conducir a la pérdida de su hogar.

11 Artículo 3. – Catálogo de Buenas Prácticas

12 Con el propósito de cumplir con su responsabilidad social y garantizar el acceso
13 a la justicia, toda institución financiera deberá cumplir con las siguientes prácticas en el
14 manejo de préstamos hipotecarios:

15 1. Ofrecer al deudor hipotecario información adecuada, oportuna y
16 correcta sobre la mitigación de pérdidas. Esto incluye aclarar que no se requiere
17 advenir en atrasos en el pago del préstamo para acogerse a la mitigación, ofrecer

1 información certera sobre las alternativas disponibles y atender con seriedad
2 todas las solicitudes.

3 2. Publicar información sobre oportunidades, criterios de elegibilidad
4 y condiciones relacionadas con procesos de mitigación de pérdidas, moratorias,
5 indulgencias, modificaciones o cualquier otra ayuda a la persona consumidora
6 en sus portales cibernéticos y medios de consumo general.

7 3. Garantizar que su personal esté capacitado para atender a las
8 personas en riesgo de impago o en mora con sensibilidad, respeto y a tenor de las
9 leyes aplicables. Prestar, además, atención particular a las necesidades especiales
10 de poblaciones vulnerables, tales como las de diversidad funcional, adultos
11 mayores y sobrevivientes de violencia doméstica.

12 4. Implantar protocolos internos para atender con sensibilidad los
13 procesos de mitigación de pérdidas o de mediación donde una persona
14 codeudora sobreviviente de violencia doméstica pudiera interactuar con la
15 persona codeudora agresora.

16 5. Mantener un registro –digital y físico– de los documentos que
17 entregan las personas en relación con sus préstamos. Hacer el expediente
18 disponible a la persona de forma rápida, asequible y oportuna.

19 6. Tener disponible, a solicitud de la persona consumidora, toda
20 información relacionada con el préstamo hipotecario. Ofrecer dicha información
21 de forma actualizada, accesible e inclusiva.

1 7. Velar por que sus representantes en procesos de mediación estén
2 autorizados para tomar decisiones, brinden información clara, certera y
3 adecuada, y conozcan a cabalidad las particularidades del caso que atienden.

4 8. Publicar estadísticas sobre el número de préstamos hipotecarios en
5 delincuencia, moratoria y los vendidos en el mercado secundario, incluyendo los
6 préstamos en deficiencia.

7 9. Mantener canales abiertos de comunicación con las entidades que
8 proveen servicios legales gratuitos en ejecuciones de hipoteca. Hacer disponible
9 –por vía digital o física– un directorio de estos proveedores para la consulta de
10 sus clientes.

11 Artículo 4. – Vigencia

12 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.