

**SENADO DE PUERTO RICO**

**R. del S. 484**

31 de octubre de 2017

Presentada por el señor *Ríos Santiago*

*Referida a la Comisión de Asuntos Internos*

**RESOLUCIÓN**

Para ordenar a la Comisión de Banca, Comercio y Cooperativismo del Senado de Puerto Rico a realizar la más exhaustiva investigación sobre las ‘Hipotecas Inversas’ o ‘Reverse Mortgage’ y los efectos que tienen las mismas en los consumidores; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Un “reverse mortgage” es un préstamo hipotecario asegurado por el gobierno federal para personas de 62 años o más que sean dueños de sus residencias. No requiere pagos mensuales ni se necesita tener un crédito perfecto para cualificar porque está garantizado por el “equity” o valor acumulado de la vivienda. Este tipo de préstamo hipotecario fue creado bajo una ley federal en 1987, pero no fue hasta la década del 2000 que este producto estuvo disponible en la jurisdicción de Puerto Rico y en los últimos años ha comenzado a tomar auge.

Según una noticia del periódico Primera Hora un “reverse mortgage” es un arma de doble filo. La noticia plantea que “aunque un “reverse mortgage” o hipoteca inversa se plantea como una alternativa al retiro para vivir mejor los últimos años de la vida, los clientes pueden entrar en una telaraña cuya única salida es tener que entregar la casa y de paso, perder el “equity” de la propiedad.”

Con el fallecimiento de los dueños originales de la hipoteca son los familiares del mismo los que tienen que lidiar con las altas deudas que se heredan. Cabe destacar que uno de los requisitos para mantener el acuerdo es que las personas vivan permanentemente en la propiedad.

Ya en Puerto Rico se han experimentado casos similares. Para enero del presente año una familia de Carolina, sufrió la pérdida de su hogar por el doble filo de las hipotecas inversas. En

una noticia del periódico Primera Hora se narra la lamentable historia. Reseña la noticia que la pareja residía en el hogar de la madre del esposo, quien luego de una caída quedó incapacitada y requería cuidados médicos en su residencia. La pareja junto a sus hijos, de 10 y 11 años, no dudaron en sacrificarlo todo. La madre dejó su trabajo como maestra para cuidar a tiempo completo a su suegra. Pero hace casi dos años la madre del esposo falleció y con la tristeza también quedó una gran deuda adquirida a través de una hipoteca inversa o “reverse mortgage”. El saldo final es que, cuando el deudor y dueño de la casa fallece, la residencia pasa a manos de la institución bancaria correspondiente. Si los herederos desean la propiedad les corresponde pagar la hipoteca que es lo mismo que pagar el valor de la casa, más los gastos legales del proceso, la tasación e intereses. Además se tienen que realizar los pagos de contribuciones territoriales y los seguros correspondientes. Dichos seguros son pagados anualmente.

Un “reverse mortgage” funciona distinto a un préstamo regular. En los préstamos hipotecarios regulares es usual ir amortizando en pago regulares o según acordado el principal e intereses generados hasta la cancelación de la hipoteca. En las hipotecas inversas es lo contrario, no se paga el principal pero mensualmente los intereses que no fueron pagados se acumulan dentro del balance. Sin embargo, uno de los requisitos para mantener el acuerdo es que las personas vivan permanentemente en la propiedad, esto representa un gran problema porque si llega un momento en que una condición afecta al inquilino y debe mudarse hacia la casa de un familiar o a un hogar, la propiedad debe ser vendida.

Como gobierno es nuestro deber atender estas inquietudes con seriedad y asegurarle una mejor calidad de vida a todos los puertorriqueños. Por tanto entendemos que es meritorio llevar a cabo una investigación en relación al tema antes descrito.

### **RESUÉLVASE POR ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1           Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Banca, Comercio y Cooperativismo del Senado  
2 de Puerto Rico a realizar la más exhaustiva investigación sobre sobre las ‘Hipotecas Inversas’ o  
3 ‘Reverse Mortgage’ y los efectos que tienen las mismas sobre los consumidores.

4           Sección 2.- La Comisión rendirá un informe que contenga sus hallazgos, conclusiones y  
5 recomendaciones, y las acciones legislativas y administrativas que deban adoptarse con relación

6 al asunto objeto de este estudio, dentro de noventa (90) días, después de la aprobación de esta  
7 Resolución.

8           Sección 3.- Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.