

(P. del S. 1350)
(Conferencia)

LEY

Para enmendar los Artículos 2, 3, 4, 5 y 10 de la Ley 164-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas”, a los fines de incluir mecanismos adicionales de información y estadísticas a radicarse ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y la Corporación Pública para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) con el propósito de promover una efectiva fiscalización, entre estas: requisitos para posible comparecencia de acompañantes por petición en los procesos de orientación dispuestos en ley; certificación de programas de mitigación de pérdidas (“*Loss mitigation*”) que se hayan hecho disponibles como alternativas a estas hipotecas una vez los préstamos han sido declarados en delincuencia o “default”; certificación de celebración de los procesos de orientación, así como la certificación y notificación a los inversionistas del cumplimiento de pago de contribuciones o plan de deudas con el Centro de Recaudaciones Municipales (C.R.I.M.) y los seguros requeridos, como parte de los requisitos mínimos para los procesos de otorgación y ejecución de estas hipotecas inversas o “*reverse mortgages*”; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como parte de los continuos procesos legislativos de análisis y consideración de medidas sobre asuntos de alto interés público, esta Asamblea Legislativa ha identificado enmiendas necesarias al marco legal vigente en protección de la ciudadanía, en particular de sectores poblacionales vulnerables en diferentes aspectos. En específico, para las debidas garantías de los derechos de los adultos mayores en nuestra sociedad.

Así, a través de la Ley 121-2019, según enmendada, conocida como “Carta de Derechos y la Política Pública del Gobierno a Favor de los Adultos Mayores”, se reconoce en su Exposición de Motivos que es de alta prioridad para el Gobierno la atención a esta población, la provisión de servicios y la debida inclusión y participación para mejorar su calidad de vida. Cónsono a esto, en su Artículo 2 sobre la declaración de política pública, se establece de manera clara que es primordial la participación e integración social de los adultos mayores como valioso activo para Puerto Rico, impactando su calidad de vida de forma positiva mediante servicios ágiles, eficientes y accesibles. Entre los múltiples aspectos que se enumeran en esa política pública, se incluyen el propiciar que los adultos mayores logren tener oportunidades para alcanzar un nivel de bienestar económico y prosperidad o de ser necesario tener acceso a aquellos programas gubernamentales que le permitan atender sus necesidades básicas, tales como el fomentar la protección de sus activos, educar sobre el fraude y la explotación financiera, planificación y manejo de finanzas, acceso a una vivienda apropiada, segura

y digna, así como la promoción de un mercado de vivienda alineado con la demografía del país.

Por otra parte, la “Ley del Procurador de las Personas de Edad Avanzada del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, Ley 76-2013, en su Artículo 5, restituye esta oficina como una entidad jurídica independiente y separada de cualquier otra agencia o entidad pública. Al Procurador(a) se le adscriben amplias facultades y deberes en cuanto a la responsabilidad de servir de instrumento de coordinación para atender y viabilizar la solución de los problemas, necesidades y reclamos de los adultos mayores en áreas, tales como la educación, salud, empleo, derechos civiles y políticos, legislación social, laboral y contributiva, de vivienda, transportación, recreación y cultura, entre otras. Asimismo, corresponde al Procurador(a) establecer y llevar a cabo un programa de asistencia, orientación y asesoramiento para la protección de los derechos de los adultos mayores. En adición, la Oficina del Procurador de las Personas de Edad Avanzada es el organismo que fiscaliza, investiga, reglamenta, planifica y coordina con las distintas agencias públicas y/o entidades privadas el diseño y desarrollo de los proyectos y programas encaminados a atender las necesidades de los adultos mayores conforme al marco legal vigente y la legislación federal. En particular, Ley Pública 89-73 de 14 de julio de 1965, según enmendada, conocida como "*Older Americans Act Of 1965*".

En su Artículo 8, la Ley 76-2013, *supra*, delega a la Oficina del Procurador(a) el deber de analizar los factores que afecten los derechos de los adultos mayores en todas las esferas de su vida social, política, económica, educativa, cultural y civil, así como el acceso de participación en materia de educación y capacitación, la salud, empleo, autogestión, desarrollo económico y, en general, en el ejercicio de sus derechos civiles, políticos, sociales y culturales, incluyendo la participación en la toma de decisiones a todo nivel, entre otros. Además, el mantener una revisión y evaluación continua de las actividades llevadas a cabo por las agencias públicas y entidades privadas para evitar violaciones a los derechos de los adultos mayores y posibilitar procesos sistemáticos de consulta con las entidades privadas y no gubernamentales de adultos mayores con el propósito de garantizar que las actividades de la Oficina respondan en todo momento a las necesidades, exigencias y aspiraciones de los adultos mayores de Puerto Rico.

En este contexto de acciones autorizadas por ley a favor de los adultos mayores en Puerto Rico, la Ley 164-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas”, concretiza estas disposiciones en el aspecto de financiamiento hipotecario especial para la población de personas mayores de sesenta y dos (62) años. Esto, teniendo presente que este sector continúa en aumento en Puerto Rico y que resulta apremiante que esta Asamblea Legislativa tome acción creando política pública a tenor con sus realidades sociales y económicas. En particular, ante la realidad de que los adultos mayores recurren a los préstamos de hipotecas inversa o “reverse mortgage loans” para obtener ingresos en una etapa de necesidad apremiante teniendo que utilizar su activo más valioso, como lo es el hogar. Más aún, cuando el perfil de los solicitantes de estos préstamos hipotecarios es de alrededor de ochenta (80) años, según informado.

Se abunda en dicha Ley 164-2011, *supra*, que estos productos financieros se viabilizan y otorgan conforme a las guías del Departamento de Vivienda Federal (HUD), asegurados a nivel federal, cuyas características destacan por ser costosos, requieren la debida orientación de un consejero independiente en su proceso de solicitud y solo disponibles para personas de sesenta y dos (62) años o más.

Es importante señalar, que el Senado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a través de la Comisión de Banca, Comercio y Cooperativismo durante la Decimoctava Asamblea Legislativa realizó una investigación sobre las hipotecas inversas o "*reserve mortgage*", cuyo Informe Final, recibido el 14 de mayo de 2018, entre otros asuntos, concluye que se identificaron serias deficiencias en diversas áreas de las hipotecas inversas en cuanto a la fiscalización del producto y su promoción, la educación sobre este y la protección al consumidor. Expresando, además, que ninguna de las agencias concernientes, entiéndase la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF), ni la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas (COSSEC), tenían información clara y precisa sobre la cantidad de hipotecas inversas desde el año 2010. En aquel entonces estas entidades expresaron desconocer el número de hipotecas en delincuencia, en proceso de ser ejecutadas o las ya ejecutadas, comprometiéndose a atender el asunto mediante cartas circulares. Adicional, que la comunicación entre las agencias estatales, federales (FHA/HUD), deudores e inversionistas del mercado secundario, es casi inexistente ya que estos últimos no tienen presencia física en Puerto Rico.

Así también, se expone en dicho informe que, la educación y orientación que es requisito proporcionar a los clientes y su fiscalización por las agencias es igual de inexistente. En adición, que la publicidad sobre estas hipotecas no es revisada por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) para constatar que no sea engañosa o fraudulenta. Situación, que se materializa aun cuando entre las leyes federales que regulan estas hipotecas, se señala por parte del "*Mortgage Bankers Association (MBA)*, el "*Fair Housing Act*", "*Fair Credit Report Act*", "*Equal Credit Opportunity Act*", "*Home Equity Conversion Mortgage (HECM)*", "*Financial Assessment Property Charge Guides*" y el "*Reverse Mortgage Stabilization Act de 2013*", así como las guías normativas adoptadas del Departamento Federal de Vivienda (HUD).

Regulaciones, que se justifican porque las condiciones del otorgamiento del préstamo hipotecario al adulto mayor se fundamentan en la garantía del patrimonio neto acumulado de su propiedad, que responde en caso de incumplimiento o muerte. Es decir, el deudor de sesenta y dos (62) años o más adquiere mediante la hipoteca el valor patrimonial que representa su propiedad, si constituye su residencia principal y cumple con los términos y condiciones del contrato, lo cual significa no perder la titularidad durante su vigencia y sin realizar pagos mensuales de la hipoteca durante su vida. Esto, también sujeto al cumplimiento de sus responsabilidades de pago de deudas sobre propiedad inmueble con el Centro de Recaudaciones Municipales (C.R.I.M.) y los seguros requeridos mediante una reserva a estos fines. Entonces, al fallecimiento del último prestatario, los herederos asumen la misma o el banco las ejecuta. Por esto, la

necesaria obligación de la debida orientación de las consecuencias de este préstamo sobre la propiedad en garantía y los mecanismos para que el solicitante esté libre de cualquier influencia inescrupulosa o coerción de terceros para decidir si asume o no esta obligación.

En consecuencia a estos hallazgos, se aprobó la Ley 268-2018, que enmendó la Ley 184-2012, según enmendada, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipoteca de una Vivienda Principal”, a los fines de incluir también como requisito previo a la ejecución las llamadas hipotecas inversas (“*reverse mortgage*”) como un producto especial de financiamiento en los procesos de mediación compulsoria. Protección adicional, que sirve como alternativa para agotar todos los remedios en ley para la preservación de los hogares de los adultos mayores y evitar que estén a la merced de algunos mercados insensibles que se aprovechen de estas necesidades.

Sin embargo, aún vigente este marco legal amplio en cuanto a las salvaguardas aplicables a los procesos requeridos para poder otorgar una hipoteca inversa (“*reverse mortgages*”) en Puerto Rico, entendemos no son suficientes, ni se ajustan a las diversas situaciones que se han suscitado de ejecución de viviendas producto de muchos años de trabajo y esfuerzos. Precisamente, es menester aprobar estos requisitos indispensables para que dichos productos financieros de carácter especial sean eficaces para proveer alternativas de financiamiento a adultos mayores en necesidad, solo después de la debida orientación a estos e incluyan las advertencias de la posible pérdida de su hogar. Por tanto, esta Ley complementa las herramientas de fiscalización vigentes en Puerto Rico de manera integral a favor del solicitante y la responsabilidad delegada a las instituciones financieras y las agencias u organismos de Gobierno.

A tenor con lo expuesto, esta Ley realiza enmiendas a la Ley 164-2011, *supra*, conocida como “Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas”, a los fines de incluir mecanismos adicionales de información y estadísticas a radicarse ante la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y a la Corporación Pública para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) con el propósito de una efectiva fiscalización, entre estas: requisitos para posible comparecencia de acompañantes por petición en los procesos de orientación dispuestos; certificación de programas de mitigación de pérdidas (“*loss mitigation*”) que se hayan hecho disponibles como alternativas a estas hipotecas una vez los préstamos han sido declarados en delincuencia o “*default*”; certificación de celebración de los procesos de orientación, así como la certificación y notificación a los inversionistas del cumplimiento de pago de contribuciones o plan de deudas con el Centro de Recaudaciones Municipales (C.R.I.M.) y los seguros requeridos, como parte de los requisitos mínimos para los procesos de otorgación y ejecución de estas hipotecas inversas o “*reverse mortgages*”. Esto, como parte de los requisitos mínimos para la otorgación de estas hipotecas, conforme al continuo examen de esta Asamblea Legislativa para atemperar las leyes aprobadas en protección a la ciudadanía como parte de nuestro compromiso de verdadera justicia social a todos los

sectores en los diferentes escenarios, ya sean públicos o privados regulados en su operación.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Enmendar el Artículo 2 de la Ley 164-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas”, para que lea como sigue:

“Artículo 2. - Definiciones

Para propósitos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se indica:

- (a) “Hipoteca inversa” - ...
- b) “Institución financiera o prestamista” - ...
- c) “Solicitante o prestatario” - ...
- d) “Consejero” - ...
- e) “Compareciente por Petición”- familiar o persona particular que el solicitante o prestatario peticione o autorice por escrito para que lo acompañe en la orientación dispuesta en esta Ley, y a quien se identificará por su nombre y apellidos e indicando la relación con el solicitante o prestatario, así como la calidad en que lo acompaña y quien certificará por escrito que no ejerce ningún tipo de coerción, fraude, engaño, intimidación u otra acción a los fines de que el solicitante o prestatario realice este proceso de manera involuntaria.”

Sección 2.- Enmendar el Artículo 3 de la Ley 164-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas”, para que lea como sigue:

“Artículo 3. - Institución financiera; deber de actuar de buena fe; notificación al solicitante; material disponible en el idioma español

Toda persona o entidad que recomienda, procesa o vende un préstamo de hipoteca inversa a cambio de compensación, directa o indirecta, tiene para con el solicitante una obligación legal de honestidad, buena fe y trato justo, por la cual deberá abstenerse de incurrir en las siguientes conductas:

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) Ofrecer, recomendar o proveer un producto de hipoteca inversa en violación de cualquiera de las disposiciones establecidas en esta Ley.

Previo a iniciar un proceso de solicitud de préstamo de hipoteca inversa, la institución financiera deberá hacerle entrega al solicitante potencial de una notificación, apercibiéndolo de la importancia de orientarse adecuadamente antes de obtener un préstamo de hipoteca inversa. Esta notificación deberá estar escrita en letra grande (por lo menos de 14 puntos) y contener lenguaje igual o equivalente al siguiente:

ESTIMADO SOLICITANTE DE UN PRÉSTAMO DE HIPOTECA INVERSA: UNA HIPOTECA ES UNA TRANSACCIÓN FINANCIERA COMPLEJA. COMO EN TODO PRÉSTAMO HIPOTECARIO, SI USTED DECIDE OBTENER UNA HIPOTECA INVERSA, FIRMARÁ DOCUMENTOS LEGALES ASUMIENDO RESPONSABILIDADES CON IMPLICACIONES SOBRE SUS FINANZAS Y SUS BIENES. POR ESO, RESULTA DE SUMA IMPORTANCIA ENTENDER LOS TÉRMINOS DE LA HIPOTECA INVERSA Y SUS EFECTOS. ANTES DE ENTRAR EN ESTA TRANSACCIÓN, SE LE REQUIERE QUE SE ORIENTE CON UN CONSEJERO INDEPENDIENTE CERTIFICADO POR EL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA FEDERAL. LA INSTITUCIÓN FINANCIERA LE PROVEERÁ UNA LISTA DE CONSEJEROS CERTIFICADOS. ASEGÚRESE DE EVALUAR TODAS LAS ALTERNATIVAS A SU DISPOSICIÓN PARA GARANTIZAR QUE SU PRÉSTAMO DE HIPOTECA INVERSA SEA LA MEJOR OPCIÓN PARA ATENDER ADECUADAMENTE SUS NECESIDADES FINANCIERAS.

SE LE RECONOCE SU DERECHO A SOLICITAR POR ESCRITO UN COMPARECIENTE POR PETICIÓN PARA QUE ESTÉ PRESENTE DURANTE EL PROCESO DE ORIENTACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LA HIPOTECA. USTED DEBERÁ IDENTIFICAR AL COMPARECIENTE CON NOMBRE Y APELLIDOS, INDICAR LA RELACIÓN QUE SOSTIENE CON USTED Y, EN QUÉ CALIDAD LE ACOMPAÑA. EL COMPARECIENTE POR PETICIÓN CERTIFICARÁ POR ESCRITO QUE NO EJERCE NINGUN TIPO DE COERCIÓN, FRAUDE, ENGAÑO, INTIMIDACIÓN U OTRA ACCIÓN A LOS FINES DE QUE USTED REALICE ESTE PROCESO DE MANERA INVOLUNTARIA.

Todo el material informativo y la documentación referente al préstamo de hipoteca inversa estará disponible de forma impresa para el solicitante o prestatario y para el compareciente por petición, tanto en el idioma español como en el inglés. La selección del idioma en el que constarán los documentos a entregarse al prestatario y/o compareciente por petición será única y exclusivamente de los solicitantes y la entidad prestamista se deberá asegurar de tener los documentos disponibles para la selección a hacerse por el prestatario."

Sección 3.- Enmendar el Artículo 4 de la Ley 164-2011, según enmendada, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que se lea como sigue:

"Artículo 4.- Institución financiera; deber de referir a un consejero para orientación

Antes de aceptar una solicitud completada para una hipoteca inversa o de efectuar cargos, la institución financiera deberá:

a) ...

b) ...

c) Recibir una certificación del solicitante, compareciente por petición, si alguno, o de su representante autorizado de que recibió la orientación de un consejero. La certificación deberá consignar que durante la orientación se cubrieron todos los temas enumerados en la lista de cotejo y estará firmada por el solicitante, compareciente por petición, si alguno, y el consejero e incluir la fecha en que se dio la orientación y el nombre, dirección y teléfono del consejero, compareciente por petición, si alguno, y el solicitante. La institución mantendrá una copia fiel y exacta accesible y en un formato en que pueda ser reproducida durante el término de la hipoteca.”

Sección 4.- Enmendar el Artículo 5 de la Ley 164-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas”, para que se lea como sigue:

“Artículo 5. – Sesión de orientación; requisitos

Durante la sesión de orientación se cubrirán los siguientes temas:

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) ...

f) ...

g) ...

h) Oportunidad para el solicitante o el compareciente por petición con la anuencia del solicitante, de hacer preguntas y aclarar dudas.

i) ...

j) Advertencia de que, en ninguna circunstancia un tercero, sea familiar o cualquier otro allegado al solicitante, incluido el compareciente por petición, si aplica, puede ejercer coerción sobre el solicitante para que adquiriera un préstamo de hipoteca inversa y que la persona que lo haga comete delito de fraude.

k) Información educativa sobre las protecciones disponibles para cónyuges no codeudores disponibles bajo el *Mortgage Optional Election*, (MOE, por sus siglas en inglés), según aplique.

l) Cualquier otro asunto comprendido en la reglamentación del Departamento de la Vivienda Federal o que de tiempo en tiempo se incluya en las leyes o reglamentos federales o estatales aplicables.”

Sección 5.- Enmendar el Artículo 10 de la Ley 164-2011, según enmendada, conocida como “Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas”, para que lea como sigue:

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

Se faculta a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y a la Corporación para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) a establecer la reglamentación necesaria para su implantación, con el propósito de asegurar que el mismo se implemente con carácter de urgencia. El Reglamento incluirá:

a) Las normas referentes a la imposición de responsabilidad por incumplimiento, dispuestas en el Artículo 11, incisos (b) y (c) de esta Ley.

b) Los procesos a seguir para la resolución de querellas por incumplimiento de esta Ley y los remedios que se concederán a tenor con lo dispuesto en el Artículo 11, incisos (b) y (c) de esta Ley.

Además, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y la Corporación para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico tendrán a su cargo la implantación de una campaña pública educativa dirigida a la población de adultos mayores sobre los aspectos referentes a las hipotecas inversas. La campaña durará por lo menos un (1) año y posteriormente se efectuará según estas agencias lo estimen necesario.

Asimismo, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y la Corporación para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) estarán facultadas para requerir a las instituciones financieras que originan o administran hipotecas inversas o “*reverse mortgage*” informes que incluyan, sin que se entienda como una limitación:

1) Certificación del pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble emitida por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), así como la certificación de las compañías aseguradoras por hipoteca en cuanto al pago de los seguros durante la vigencia del préstamo hipotecario y evidencia de la notificación de la misma al inversionista;

2) Copia de la certificación del solicitante, acompañante o de su representante autorizado de que recibió la orientación de un consejero, según dispuesto en el Artículo 4 de esta Ley;

3) Solicitudes de hipotecas inversas referidas a investigación ya sea por explotación financiera de adultos mayores, fraude u otras causas;

4) Certificación y descripción de los programas de mitigación de pérdidas (“*Loss mitigation*”) como alternativas a los deudores una vez los préstamos han sido declarados en delincuencia o “default.”

Esta facultad para ordenar se provea esta información mínima, no afecta aquellos requerimientos de informes dispuestos en Cartas Circulares u otras directrices conforme a la Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como “Ley de la Oficina del Comisionados de Instituciones Financieras”; la Ley Núm. 55 de 12 de mayo de 1953, según enmendada, conocida como “Ley de Bancos de Puerto Rico”, la Ley 114-2001, según enmendada, conocida como “Ley de la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Ahorro y Crédito”; así como la Ley 247-2000, según enmendada, conocida como “Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios en Puerto Rico”, entre otras.”

Sección 6.- Reglamentación .

Tanto la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y la Corporación Pública para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) tendrán un plazo de sesenta (60) días desde la aprobación de esta Ley para adoptar o atemperar la reglamentación, órdenes y directrices vigentes a estos fines.

Sección 7.- Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.