



GOBERNADOR DE PUERTO RICO

Pedro R. Pierluisi

TRAMITES Y RECORD  
SENADO DE PR  
RECIBIDO 27AUG'21 PM 1:45

27 de agosto de 2021

Hon. José Luis Dalmau Santiago  
Presidente  
Senado de Puerto Rico  
El Capitolio  
San Juan, Puerto Rico

Estimado señor Dalmau Santiago:

He impartido un **veto expreso** al **Proyecto Sustitutivo de la Cámara a los P. de la C. 429 y P. de la C. 488** (en adelante, "Proyecto Sustitutivo"), el cual fue aprobado por la Asamblea Legislativa, a los siguientes fines:

"Para crear la Ley de Protección a la Vivienda durante Emergencias, disponer la política pública sobre la vivienda en Puerto Rico, establecer una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios y arrendamientos de hasta noventa (90) días; disponer la paralización de las ejecuciones hipotecarias y desalojos, establecer protecciones y responsabilidades de las personas deudoras contra acciones relacionadas a desalojos, establecer su vigencia; y para otros fines."

Según el texto expreso de su Exposición de Motivos "la intención legislativa de esta Ley se basa en el derecho a la vivienda como corolario del derecho a la vida y a la dignidad humana consagrado en nuestra Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico."

Tengo que coincidir con la importancia del derecho a una vivienda digna para todas las personas que llaman a Puerto Rico su hogar. Este derecho es de la más alta jerarquía aún cuando no se encuentre plasmado en el texto expreso de nuestra Constitución. Lo que sí es texto expreso es la prohibición al menoscabo



GOBERNADOR DE PUERTO RICO

Pedro R. Pierluisi

de las obligaciones contractuales, tal como lo establece la Sección 7 del Artículo 2 de nuestra *Magna Carta*.

Tomando en consideración lo anterior, es menester destacar que la inmensa mayoría de las instituciones hipotecarias que han hecho y hacen negocios en Puerto Rico, han colaborado, *motu proprio*, con nuestra sociedad ofreciendo alternativas que apoyan al consumidor ante las recientes emergencias acontecidas: los huracanes Irma y María, los terremotos de 2020 y la pandemia del COVID-19. En todas estas emergencias, la industria hipotecaria puertorriqueña ha ejercido acción proactiva que en general ha resultado ser funcional en la atención de las necesidades de nuestros ciudadanos.

La presente legislación no solo tendrá un impacto en la confianza e interés de los inversionistas en el mercado y la cartera de préstamos en Puerto Rico, sino que pudiese impactar la capacidad y alternativas de programas de financiamiento, así como sus requerimientos de cualificación, en detrimento de nuestros consumidores.

A pesar de su loable intención, este proyecto altera de forma irrazonable los derechos de los acreedores hipotecarios a hacer efectivos sus créditos y pudiera ser interpretada como una medida confiscatoria por menoscabar obligaciones contractuales.

El Proyecto Sustitutivo intenta proteger a los ciudadanos, sin que éste guarde un balance justo de intereses entre las partes. Ni siquiera surge claramente quiénes son realmente los grupos que pudieran ser protegidos por esta legislación, pues su ambigüedad no permite distinguir si son los ciudadanos cuyas viviendas aún se encuentran con toldos azules o aquellos que con motivo de las emergencias necesitan ayudas para el pago de sus hipotecas.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials "PJ", located to the left of the final paragraph.

Adicionalmente a todos estos planteamientos, la Junta de Supervisión Fiscal indicó en una misiva que este proyecto de ley pudiera tener consecuencias sobre las finanzas de las cooperativas puertorriqueñas, lo que a su vez incidiría

sobre el presupuesto de la Comisión para la Supervisión y Seguro de las Cooperativas en



GOBERNADOR DE PUERTO RICO

Pedro R. Pierluisi

Puerto Rico (COSSEC). Como es de su conocimiento esta entidad pública está sujeta a un Plan Fiscal aprobado este mismo año por la Junta. Por lo tanto, el ente fiscal ya adelantó que la aprobación de este proyecto pudiera ser significativamente inconsistente con dicho Plan Fiscal.

Invito a la Asamblea Legislativa a tomar conocimiento de que el Gobierno Federal acaba de extender por tercera ocasión las moratorias hasta el 30 de septiembre. Por ello, la industria financiera de Puerto Rico ya trabaja junto con el programa del Tesoro "Puerto Rico Home Assistance Fund" (PRHAF) para el pago de la hipoteca de la residencia principal en atrasos, pagos de seguros, cuotas y utilidades relacionados a dicha propiedad, entre otras.

Por todos los fundamentos antes expresados resulta necesario impartir un **veto expreso** a Proyecto Sustitutivo de la Cámara a los P. de la C. 429 y P de la C. 488.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pierluisi".

**(Sustitutivo de la Cámara  
a los Proyectos de la Cámara 429 y 488)  
(Conferencia)**

**LEY**

Para crear la Ley de Protección a la Vivienda durante Emergencias, disponer la política pública sobre la vivienda en Puerto Rico, establecer una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios y arrendamientos de hasta noventa (90) días; disponer la paralización de las ejecuciones hipotecarias y desalojos, establecer protecciones y responsabilidades de las personas deudoras contra acciones relacionadas a desalojos, establecer su vigencia; y para otros fines.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La vivienda es el espacio íntimo y resguardo principal de la familia. La política pública de Puerto Rico es que cada familia debe contar con un lugar seguro y salubre en el que pueda vivir y convertir en su hogar. La pandemia ha puesto en perspectiva los potenciales riesgos de perder su morada que enfrentan nuestros ciudadanos cada vez que somos impactados por desastres ante una crisis de vivienda que ya es profunda. Entre el año 2017 y el mes de septiembre de 2020 se realizaron 12,788 ejecuciones de sentencia en casos de hipotecas sobre residencias, según datos de la Oficina de la Comisionada de Instituciones Financieras (OCIF). Se estima que una tercera parte de las unidades de vivienda en Puerto Rico son de alquiler. Esta población está asediada por la pobreza. Entre quienes alquilan, el 58% de las familias generan menos de \$14,999 al año. La mediana de la renta es de cuatrocientos setenta y cuatro (\$474) mensuales. Para el 46.8% de esta población, más del 35% de sus ingresos lo destinan al pago del canon mensual, mientras que para el 31% de la población, más del 50% de sus ingresos se invierte en el pago de alquiler. Respecto a grupos específicos, el 20% de las personas inquilinas tiene más de sesenta y cinco (65) años. Las mujeres jefas de familia lideran el treinta y uno por ciento (31%) de los hogares. Son muy pocas las garantías que tienen estas personas para asegurar un techo seguro. A esto se suma la falta de techo seguro de las más de veinte mil (20,000) familias que esperan asistencia a más de tres años de los huracanes Irma y María y a más de un año de los terremotos que afectaron al Sur. A su vez, el impacto económico del COVID-19 ha aumentado la vulnerabilidad de quienes hoy no cuentan con los medios para pagar sus rentas o hipotecas. Los huracanes y terremotos dejaron al descubierto la necesidad de instrumentos y normativas que guíen los procesos para garantizar que en medio de la emergencia las personas no se quedaran sin hogar. Las consecuencias de las moratorias automáticas y de la pobre fiscalización a las instituciones financieras siguen latentes. Ante un escenario catastrófico, resulta un lujo colectivo incosteable que familias puertorriqueñas pierdan su hogar en momentos en que el País se esfuerza por reponerse de una catástrofe.

Nuestra condición isleña, la crisis climática y la fragilidad de nuestra economía permiten prever que cualquier desastre que impacte a Puerto Rico tendrá condiciones directas en la capacidad de pago de quienes alquilan o pagan hipotecas. El momento es preciso para expresiones contundentes de política pública que prioricen la vivienda ante desastres. Esta legislación es un paso en esta dirección.

Como han reconocido los Centros para el Control de Enfermedades de los Estados Unidos, la vivienda es un tema de salud pública. El experto en derecho a la vivienda de la Organización de Naciones Unidas, Balakrishnan Rajagopal, ha identificado que la vivienda es central para cualquier respuesta a la pandemia, por lo que las acciones que resulten en desalojos son alarmantes para los derechos humanos. Garantizar la seguridad de la tenencia y del techo es corolario de la dignidad humana que nuestra Constitución llama a proteger.

De hecho, parte de la protección al derecho a la vivienda es la «seguridad de la tenencia», la cual debe garantizar protección jurídica en el proceso de desalojos. Véase, Organización de las Naciones Unidas, *EL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA*, folleto Núm. 21 Rev. 1, 2010, pág. 1. Si bien el desalojo pudiera estar justificado debido a que la persona no cumple con el pago del alquiler o hipoteca o daña o menoscaba el inmueble, el Estado debe asegurar que se lo efectúe de manera lícita, razonable y proporcionada. *Ibid.* A tales efectos, las Naciones Unidas han recalcado que los desalojos no deben tener como resultado dejar sin hogar a las personas o exponerlas a otras violaciones de los derechos humanos. *Ibid.*

Así las cosas, la intención legislativa de esta Ley, se basa en el derecho a la vivienda como corolario del derecho a la vida y a la dignidad humana consagrado en nuestra Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Bajo ese contexto, la medida se enfoca en la protección de personas y familias ante una declaración de desastre sobre nuestro territorio, sin limitarnos a huracanes, terremotos, y pandemias. Esta Ley, adopta la filosofía del derecho internacional que plantea que todo desalojo debe efectuarse de manera lícita, razonable y proporcionada. Es por ello, que el desalojo no puede tener como resultado la exposición a mayores violaciones a los derechos humanos, como sería desalojar a una familia en tiempos de una pandemia, o luego de una emergencia, como el huracán María. A tales efectos, la presente ley cumple cabal y razonablemente con esa encomienda, al brindar protección —que bajo otras consideraciones sería voluntaria— a las personas, en especial las poblaciones más vulnerables, ya sea por las entidades bancarias como por los arrendadores.

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico prohíbe que se aprueben leyes que menoscaben las obligaciones contractuales. Artículo II, Sección 7, Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Esta cláusula busca asegurar la estabilidad de las relaciones contractuales. Sin embargo, la protección de las obligaciones contractuales no es absoluta, pues debe ser armonizada con el poder de reglamentación

del Estado en beneficio del interés público. Por tal razón, es una norma reiterada que no todo menoscabo contractual es inconstitucional. La cláusula constitucional no impide que la «...Asamblea Legislativa utilice sus amplios poderes para aprobar medidas que promuevan al bien común. Incluso se ha permitido la aplicación retroactiva de estatutos en situaciones de comprobada emergencia como las provocada por conflictos bélicos, desastres de la naturaleza o desajustes económicos (inflaciones o recesiones económicas)».

Ante esta coyuntura, esta Asamblea Legislativa, en virtud de sus facultades reconocidas en las Secciones 18 y 19 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico para aprobar leyes en protección de la vida, la salud y el bienestar del pueblo, establece esta “Ley de Protección a la Vivienda Durante Emergencias”.

*DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

#### Artículo 1.-Título

Esta Ley se conocerá como la “Ley de Protección a la Vivienda durante Emergencias”.

#### Artículo 2.-Política Pública

La vivienda es el espacio íntimo y resguardo principal de la familia. La política pública de Puerto Rico es la protección del derecho a la vivienda segura y la minimización del riesgo de desalojos de personas y comunidades, particularmente en momentos de emergencia declarada.

#### Artículo 3.-Activación de la Protección a la Vivienda

La declaración de emergencia de desastre mayor que emita el Presidente o Presidenta de Estados Unidos de América en casos de fenómenos naturales o en casos de catástrofes tendrá el efecto de activar las protecciones de esta Ley. La declaración de emergencia que emita el Gobernador o Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico tendrá el efecto de activar las protecciones de esta Ley y requerirá que se incluyan las disposiciones de esta Ley solo para propósitos de divulgación. Las protecciones de esta Ley entrarán en vigor y surtirán efecto en aquellas viviendas sitas en los municipios o regiones que estén incluidas en la declaración de emergencia.

#### Artículo 4. - Definiciones

Para los fines de esta Ley, las siguientes palabras y frases tendrán el significado señalado a continuación:

- a) “Declaración de Emergencia” – Se referirá a las declaraciones oficiales que haga el Gobernador de Puerto Rico, al amparo de la Ley 20-2017, según enmendada, conocida como “Ley del Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico” y la Ley Núm. 76-2000, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimientos para Situaciones o Eventos de Emergencia”; o la presidencia de Estados Unidos de América. Para la aplicación de esta ley, la declaración de emergencia deberá estar asociada a terremotos, huracanes, epidemias, pandemias o cualquier otro fenómeno catastrófico, sea natural o humano de gran escala. La ley aplicará exclusivamente a la región o municipio impactado por el evento catastrófico y a las personas cuya residencia principal ubique en el área geográfica impactada y contenida en el decreto.
- b) “Deudor” - Significa toda persona natural que haya contraído un contrato con una persona natural o jurídica dueña de un inmueble arrendado o préstamo hipotecario residencial, según definida en esta Ley. Se excluye expresamente de esta definición al Gobierno de Puerto Rico, sus dependencias, agencias, instrumentalidades, corporaciones públicas y municipios. Asimismo, se excluye de esta definición toda agencia o dependencia del Gobierno de los Estados Unidos, siempre que esto no contravenga alguna disposición federal.
- c) “Desalojo” - Significa toda acción judicial o extrajudicial que tenga como resultado el lanzamiento de una persona de la propiedad en la que vive, por falta de pago, en aquellos casos en que existe un contrato de alquiler o de hipoteca suscrito previo o durante la declaración de emergencia o de desastre mayor.
- d) “Inmueble arrendado” – Se refiere a una propiedad de uso residencial arrendada para utilizarse como vivienda principal y no para uso vacacional.
- e) “Moratoria” – Significa un aplazamiento del pago de cánones de renta o hipotecas durante el término definido por esta Ley. Para propósitos de esta Ley, la moratoria no significará una cancelación o renuncia de un deudor de la obligación de cumplir con el pago a la persona natural o jurídica dueña del inmueble o del préstamo hipotecario tan pronto concluya el término definido para la moratoria establecida por esta Ley. La moratoria se refiere a un aplazamiento del pago y será mientras dure la declaración de emergencia, pero nunca se extenderá por más de noventa (90) días.
- f) “Represalia”- Significa una acción por parte de una persona natural o jurídica llevada a cabo contra un deudor en respuesta a las protecciones y

disposiciones de la moratoria que esta Ley establece. Para propósitos de esta Ley se entenderán actos constitutivos de represalia la amenaza, intimidación, el impedir u obstruir el acceso a la propiedad, a cuentas bancarias o al cobro de asistencia para desastres, afectar servicios y utilidades básicas, entre otros que puedan determinar en su momento el Tribunal o los organismos administrativos autorizados por esta Ley mediante reglamento.

- g) “Ente Federal” - para propósitos de esta Ley, incluye *Federal National Mortgage Association* (Fannie Mae), *Federal Home Loan Mortgage Corporation* (Freddie Mac), *Federal Housing Administration* (FHA), *United States Department of Agriculture* (USDA) y *United States Department of Veterans Affairs* (VA), y sus filiales y dependencias y/o cualquier entidad federal que ofrezca alternativas de financiamiento y asistencia para la compra de vivienda y alquiler y/o cualquier otra institución que este autorizada a ofrecer los servicios en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

#### Artículo 5. - Prohibición de desalojos

Una vez se emita una declaración de emergencia según definida en el Artículo 4 de esta Ley, ninguna persona natural o jurídica dueña o administradora de un inmueble arrendado o préstamo hipotecario residencial podrá instar un pleito por las causales de cobro de dinero, desahucio, ejecución de hipoteca, ejecución de sentencia u otra acción legal en contra del deudor que tenga como fin el desalojo de la propiedad. Esta protección se extenderá a aquellas acciones legales dirigidas a resarcir pagos dejados de recibir previos a la declaración de estado de emergencia. También quedará paralizado todo término, trámite o procedimiento de acciones legales descritas anteriormente. Esta ley también será aplicable a los proyectos de vivienda pública, siempre y cuando no se encuentren bajo ninguna otra protección provista por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos de América, en cuyo caso aplicará la ley federal.

El término de la protección establecida en este Artículo será durante la vigencia de la declaración de emergencia o hasta noventa (90) días contados desde que se emite la declaración, lo que ocurra primero.

#### Artículo 6.- Protección a deudores hipotecarios

- i. Moratoria Hipotecaria - En casos de declaraciones de emergencia, según definida en el Artículo 4, se concede una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios durante la vigencia de la declaración de emergencia de hasta noventa (90) días contados desde que se emite la declaración hasta que concluya dicho término o cese la declaración de emergencia, lo que suceda primero, para toda persona natural que demuestre no estar recibiendo



ingresos o cuyos ingresos se han visto sustancialmente reducidos como consecuencia de la emergencia. Esta moratoria incluye una prohibición de acumular o cobrar penalidades, recargos, cargos por mora, o cualquier otro costo establecido en la escritura de constitución de hipoteca a los deudores hipotecarios. Nada de lo aquí dispuesto se entenderá como que prohíbe la acumulación de intereses durante la vida del préstamo hipotecario sobre el principal adeudado, incluyendo durante el término de protección establecida en el Artículo 5, siempre y cuando la tasa de interés aplicable se haya pactado en la escritura de constitución de hipoteca y dicha acumulación sea aplicable de conformidad con dicha tasa. A los fines de solicitar la moratoria, la persona deudora deberá presentar al acreedor una declaración bajo juramento afirmando que sus ingresos se han visto afectados en por lo menos 50% por motivo del desastre, que ha hecho gestiones para procurar asistencias, incluyendo asistencia para el pago de hipoteca sin éxito alguno, que no tiene otra propiedad a la que acudir, que quedaría en la calle o en condiciones inadecuadas si no se otorga la moratoria y que se compromete a restablecer los pagos tan pronto sea posible. Al cumplir con dicho requisito, la moratoria será aprobada automáticamente.

- ii. Pago de deudas contraídas antes de la emergencia - Luego de concluida la moratoria, sujeto a los términos establecidos en esta Ley, el deudor hipotecario deberá pagar la deuda correspondiente al mes corriente. Finalizada la moratoria, la persona natural o jurídica dueña o administradora del préstamo hipotecario vendrá obligado a ofrecer alternativas para el pago de la deuda acumulada durante la moratoria hasta esa fecha. Las instituciones financieras deberán ofrecer el prorrateo de la deuda en meses subsiguientes o la extensión del préstamo por igual término. En aquellos casos en que se acuerde un plan de pago, la cantidad a pagar en cada plazo no podrá exceder el 150% del pago mensual del préstamo hipotecario correspondientes a ese término.

En ningún caso se exigirá el pago completo de la deuda acumulada. La decisión entre las alternativas provistas deberá ser realizada de forma libre y voluntaria por el deudor. Esta cláusula no impide que las partes voluntariamente y por escrito acuerden extender el periodo de la moratoria bajos los términos y condiciones que dispongan internamente.

- iii. Ejecuciones hipotecarias - En casos de declaraciones de emergencia, según definida en el Artículo 4, se dispone la paralización de las ejecuciones hipotecarias en trámite, de subastas, lanzamientos relacionados y el inicio de nuevos casos, por el término de noventa (90) días o hasta que la declaración de emergencia o desastre mayor sea derogada, lo que ocurra

primero. Durante la vigencia de la paralización en procesos de ejecución de hipotecas, los procesos de mediación no podrán iniciarse o continuarse hasta concluida ésta.

#### Artículo 7. – Protección a deudores arrendatarios

- i. Moratoria - Toda persona natural o jurídica dueña o administradora de un inmueble arrendado deberá conceder un aplazamiento en el cobro de cánones de arrendamiento por el término de noventa (90) días o hasta que la declaración de emergencia o desastre mayor sea derogada, lo que ocurra primero, para toda persona natural que demuestre no estar recibiendo ingresos o cuyos ingresos se han visto sustancialmente reducidos, en por lo menos un 50%, como consecuencia de la emergencia. A los fines de solicitar la moratoria, la persona deudora deberá presentar al arrendador una declaración bajo juramento afirmando que su situación económica se ha visto afectada por motivo del desastre, que ha hecho gestiones para procurar asistencias, incluyendo asistencia para el pago de alquiler o de hipoteca sin éxito, que no tiene otra propiedad a la que acudir, que quedaría en la calle o en condiciones inadecuadas si no se otorga la moratoria y que se compromete a restablecer los pagos tan pronto sea posible. Al cumplir con dicho requisito, la moratoria será aprobada automáticamente.

Esta cláusula no impide que las partes voluntariamente y por escrito acuerden extender el periodo de la moratoria bajos los términos y condiciones que dispongan internamente.

- ii. Pago de deudas contraídas antes de la emergencia - Luego de concluida la moratoria, sujeto a los términos establecidos en esta Ley, el deudor deberá pagar la deuda correspondiente al mes corriente. Finalizada la moratoria, la persona natural o jurídica dueña o administradora de un inmueble arrendado vendrá obligado a ofrecer alternativas para el pago de la deuda acumulada durante la moratoria hasta esa fecha. En el caso de personas naturales o jurídicas dueñas de inmuebles arrendados, podrán ofrecer el prorrateo de lo adeudado por un número de meses no menor al plazo a la moratoria concedida. En aquellos casos en que se acuerde un plan de pago, la cantidad a pagar mensualmente no podrá exceder el 150% del canon de arrendamiento.

En ningún caso se exigirá el pago completo de la deuda acumulada como condición para evitar el desalojo. La decisión entre las alternativas provistas deberá ser realizada de buena fe, de forma libre y voluntaria por el deudor.

Las partes podrán establecer voluntariamente y por escrito cualquier acuerdo de pago bajo los términos y condiciones que dispongan internamente, siempre y cuando no sea más oneroso para el deudor que las alternativas de pago aquí dispuestas.

- iii. Mantenimiento de la propiedad - La moratoria otorgada no elimina la responsabilidad que tiene la persona natural o jurídica dueña o administradora de una propiedad arrendada de garantizar su seguridad y mantenimiento según se ha definido esta responsabilidad en la legislación aplicable y de cumplir con las demás cláusulas del contrato.

#### Artículo 8. - Prohibición de represalia

Se prohíbe expresamente la imposición de tipo de interés adicional, cuota, recargo u otro tipo de penalidad contra el deudor por el tiempo en que dure la moratoria, incluyendo la imposición de gastos, costas y honorarios de representación legal.

#### Artículo 9. - Exclusiones

Las protecciones y prohibiciones dispuestas en esta Ley no se aplicarán a contratos de arrendamiento o hipoteca otorgados con posterioridad o durante la declaración de emergencia.

En caso de que haya un impedimento de índole legal entre los términos financieros, requisitos de elegibilidad, y otras disposiciones de esta Ley, con la reglamentación, guías o disposiciones de cualquier reglamentador federal o de un Ente Federal que sea dueño o garantizador de un préstamo hipotecario, prevalecerán la reglamentación o guías de dicho Ente Federal y se ofrecerán las ayudas disponibles bajo los programas de emergencia, desastre o mitigación de pérdidas de dicho Ente Federal, siempre y cuando esto no redunde en la pérdida de las protecciones ofrecidas por esta ley.

#### Artículo 10. - Procedimientos adjudicativos y Penalidades

Se faculta al Secretario del Departamento de la Vivienda, al Comisionado de Instituciones Financieras, al Departamento de Asuntos del Consumidor y a la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico a imponer multas a cualquier institución financiera, según su jurisdicción, desde cinco dólares (\$5,000) hasta un máximo de diez mil dólares (\$10,000) por cada violación a las disposiciones de esta Ley o de cualquier reglamento que se cree en virtud de ella. Asimismo, se les faculta a crear, enmendar o derogar cualquier reglamentación vigente para cumplir con el propósito establecido en esta Ley conforme a lo establecido en la Ley

38-2017, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

#### Artículo 11 - Divulgación

Una vez declarada la situación de emergencia será deber del Departamento de la Vivienda, el Departamento de Asuntos del Consumidor, la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico y la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras dar publicidad a las protecciones establecidas en esta Ley.

Toda institución bancaria deberá publicar en sus respectivas sucursales un anuncio que explique las protecciones y limitaciones establecidas en esta Ley. Así también, será deber del Gobernador o Gobernadora, dar publicidad de la activación de las disposiciones de la ley, una vez se emita la declaración de emergencia, que haya emitido el Gobernador de Puerto Rico y/o el Presidente de los Estados Unidos.

En los casos bajo su jurisdicción será deber del Gobernador o Gobernadora, emitir una orden ejecutiva en donde declare la culminación del estado de emergencia.

#### Artículo 12.- Multa Administrativa a favor de la persona deudora

Si la persona acreedora, natural o jurídica, toma algún tipo de represalia, –según definida en el Artículo 3 de esta Ley– en contra de la parte deudora, por el dinero dejado de percibir durante el término de la moratoria aquí dispuesto, será sancionada con una multa de cinco mil dólares (\$5,000) por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras o a la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico en el caso de una hipoteca, –o por el Departamento de Asuntos del Consumidor en el caso de arrendamientos– cuyo monto será enviado por las respectivas agencias a la persona deudora como compensación, sin que ello signifique una renuncia de la persona deudora a cualquier causa de acción civil por daños y perjuicios a la que tenga derecho.

#### Artículo 13. - Protección contra abuso del derecho de la persona deudora

La persona deudora deberá desempeñar la debida diligencia para solicitar las asistencias de desastre disponibles, particularmente aquellas que garanticen el pago de la vivienda. En caso de que un deudor utilice lo dispuesto en esta Ley para cometer abuso del derecho o defraudar a una persona natural o jurídica dedicada al arrendamiento o a las hipotecas, será responsable de resarcir la totalidad de la deuda de forma inmediata. Esta determinación la hará el Tribunal, junto a la imposición de honorarios y costas. El ejercicio abusivo del derecho no está protegido en esta Ley.

Cualquier persona que, habiendo emitido un testimonio bajo juramento con el propósito de acogerse a los beneficios de esta Ley, declare ser cierto cualquier hecho esencial o importante con conocimiento de su falsedad o declare categóricamente sobre un hecho esencial o importante cuya certeza no le consta, incurrirá en el delito de perjurio y será sancionada con pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años, al amparo del Artículo 269 de la Ley 246-2012, según enmendada, conocida como el “Código Penal de Puerto Rico”.

#### Artículo 14 - Opciones Adicionales para los Clientes

Nada de lo dispuesto en esta Ley se entenderá como impedimento u obstáculo para que los acreedores, incluyendo las instituciones bancarias y financieras autorizadas a hacer negocios en Puerto Rico, ofrezcan opciones de moratorias o repago de deuda por concepto de moratoria, que conlleven términos o protecciones distintas o adicionales a las aquí dispuestas, siempre y cuando ofrezcan también por separado y de forma íntegra la opción de moratoria y repago con los términos y protecciones aquí dispuesta y que esta oferta no represente una reducción de la protección establecida por esta Ley.

#### Artículo 15. - Primacía de esta Ley

Esta Ley se aprueba en el ejercicio del poder de razón de Estado, así como en la facultad constitucional que tiene la Asamblea Legislativa, reconocida en el Artículo II, Secciones 18 y 19, de la Constitución de Puerto Rico, de aprobar leyes en protección de la vida, la salud y el bienestar del pueblo, así como en casos de grave emergencia cuando estén claramente en peligro la salud, la seguridad pública o los servicios gubernamentales esenciales.

#### Artículo 16. - Interpretación de esta Ley

Esta Ley se interpretará de forma amplia y favorable en beneficio de la salud y la seguridad física, económica y general de las personas que viven en Puerto Rico. Esta Ley no impedirá que el Gobierno de Puerto Rico tome medidas adicionales respecto a los temas y asuntos que por esta Ley se establecen. No obstante, de existir un conflicto o mediar una disposición o acción en contrario de esta Ley, las disposiciones de esta Ley prevalecerán.

#### Artículo 17. - Separabilidad

Si cualquier cláusula, párrafo, oración, artículo, inciso o parte de esta Ley fuere declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia dictada a tal efecto no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, oración, artículo, inciso o parte que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional.

Artículo 18. - Reglamentación Administrativa

El Departamento de la Vivienda, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y el Departamento de Asuntos del Consumidor, deberán aprobar el correspondiente reglamento u disposición administrativa para dar cumplimiento a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 19. - Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.