

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea  
Legislativa

1ra. Sesión  
Ordinaria

**CÁMARA DE REPRESENTANTES**

**P. de la C. 525**

11 DE ENERO DE 2017

Presentado por el representante *Rivera Ortega*

Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros

**LEY**

Para añadir un inciso (d) en el Artículo 3.8, y un inciso (e) en el Artículo 6.1, de la Ley 247-2010, según enmendada, conocida como "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico", a los fines de imponer a las instituciones hipotecarias que adquieran involuntariamente una propiedad inmueble, por medio de su ejecución hipotecaria, la responsabilidad de mantener en buen estado la misma, a fin de evitar que el abandono de la propiedad reposeída se constituya en un problema inminente a la salud pública, que ésta sea utilizada para fines ilícitos, y que se afecte la valorización de otras propiedades adyacentes y/o similares; ordenar a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras a establecer aquellos procedimientos conducentes a la cabal fiscalización, supervisión y reglamentación de lo perseguido mediante esta Ley; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En el pasado año 2010, la Oficina de Comisionado de Instituciones Financieras anunció que cerca de 15,000 propiedades enfrentaron gestiones adelantadas de embargo por parte de diversas instituciones financieras en Puerto Rico. Según esos mismos datos, otras 20,000 propiedades eran objeto de procesos de cobro que podrían resultar también en acciones de embargo y otras 35,700 arrastraban atrasos de más de 90 días en el pago de sus hipotecas, lo que las hizo candidatas a embargo. Durante el año 2008, se embargaron 2,357 propiedades, mientras la cifra del año 2009 fue de 2,454. Asimismo, el total de préstamos con atrasos de 90 días o más fue de 24,693 en el año 2008, pero de 33,566 en el año 2009.

Asimismo, según un artículo publicado, al cierre del mes de abril de 2012, el número de propiedades ejecutadas fue de 1,195. Si este paso sigue, se presumía que el número total podría llegar a la cantidad de 4,780 para 2012 (cálculo del semanario puertorriqueño Caribbean Business). En el año 2011, el total fue de 3,188.

Los datos provistos denotan la existencia de una gran cantidad de propiedades, residenciales y comerciales, que se encuentran virtualmente abandonadas. Ello, tiene el serio problema de crear inestabilidad en la valorización de las propiedades adyacentes. Pero peor aún, tiende a convertirse en un grave problema de salud pública, dada la amenaza de estas propiedades convertirse en criaderos de sabandijas y su posible utilización para fines ilícitos.

Esta legislación pretende que se enmiende la "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico", a los fines de imponer a las instituciones hipotecarias que adquieran involuntariamente una propiedad inmueble, por medio de su ejecución hipotecaria, la responsabilidad de mantener en buen estado la misma, a fin de evitar que el abandono de la propiedad reposeída se constituya en un problema inminente a la salud pública, que ésta sea utilizada para fines ilícitos, y que se afecte la valorización de otras propiedades adyacentes y/o similares. Igualmente, le ordena a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras a establecer aquellos procedimientos conducentes a la cabal fiscalización, supervisión y reglamentación de lo perseguido mediante esta Ley; y para otros fines relacionados.

Ciertamente, reconocemos que en Asociación de Condóminos v. Naviera, 106 D.P.R. 88 (1977), nuestro más Alto Foro Judicial dispuso que un adquirente involuntario es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiecen a acumularse las deudas por gastos de mantenimiento.

En específico, se indicó que

[L]a razón bien fundada de esta distinción entre el adquirente voluntario y el involuntario radica en el disímil interés de uno y otro. El voluntario es un comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento lo adquiere porque es un buen negocio. **El adquirente involuntario es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio.** El adquirente voluntario tiene oportunidad y medios de enterarse de la deuda por gastos comunes del condominio y poder de decisión para asumirlos como gravamen del inmueble que adquiere. Para el adquirente involuntario, acreedor en uno de los tres casos del Art. 40, dicha deuda no es elemento u objeto de contratación y su acreencia no debe sufrir disminución porque el deudor

incumpla otra obligación ajena y extraña a la suya. Bajo ninguna circunstancia sería equitativo exigir esa deuda al Estado o Municipio que ejecuta en cobro de contribuciones, al asegurador que exige judicialmente las primas de dos años o al acreedor hipotecario que ejecuta para recobrar el principal y los intereses pactados.

(Énfasis nuestro)

No obstante a lo anterior, es sabido que la principal herramienta para combatir, por ejemplo, el dengue, es evitar la reproducción del mosquito que lo transmite. El agua acumulada en tiestos, gomas, bebedores de pájaros y otros artefactos comúnmente encontrados en patios, fincas, etc., se convierte en criaderos de mosquitos y por tanto, en verdaderas amenazas a la salud pública. Lamentablemente, aunque indeterminado el número, debemos presumir que existe una gran cantidad de piscinas abandonadas en propiedades reposesidas que son producto del descuido del poseedor legal del inmueble.

No hay duda de que una piscina abandonada o que no obtenga el mantenimiento requerido para su buen uso y disfrute, puede representar un problema inminente a la salud pública. Si bien es cierto, que hay distintas alternativas para tratar la propagación desmedida de la enfermedad del dengue, es imposible pretender que el Gobierno lo erradique completamente si los tenedores de estas propiedades abandonadas no cumplen con su responsabilidad de eliminar los criaderos de mosquito y de darle buen mantenimiento a las mismas.

En consideración a lo anterior, y teniendo en cuenta que es una responsabilidad del Estado el velar por el bienestar de todos los ciudadanos y reconociendo el riesgo a que están expuestos éstos debido a la falta de un mantenimiento adecuado de las propiedades reposesidas en la Isla, esta Asamblea Legislativa en el ejercicio de su poder de razón de Estado para legislar o reglamentar con el propósito de proteger la salud, seguridad, moral y bienestar general, estima necesaria la aprobación de esta medida.

*DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

1           Sección 1.-Se añade un nuevo inciso (d) en el Artículo 3.8 de la Ley 247-2010,  
2 según enmendada, que leerá como sigue:

3           "Artículo 3.8.-Deberes del concesionario

4           (a)     ...

5           (b)     ...

1 (c) ...

2 (d) *En adición, todo concesionario que opere en Puerto Rico y que adquiera*  
3 *involuntariamente una propiedad inmueble, por medio de su ejecución*  
4 *hipotecaria, vendrá obligado a mantener en buen estado la misma, a fin de evitar*  
5 *que el abandono de la propiedad repositada se constituya en un problema*  
6 *inminente a la salud pública, que ésta sea utilizada para fines ilícitos, y que se*  
7 *afecte la valorización de otras propiedades adyacentes y/o similares."*

8 Sección 2.-Se añade un nuevo inciso (e) en el Artículo 6.1 de la Ley 247-2012,  
9 según enmendada, que leerá como sigue:

10 "Artículo 6.1.-Facultades en general

11 (a) ...

12 (b) ...

13 (c) ...

14 (d) ...

15 (e) *La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras tendrá la*  
16 *responsabilidad de fiscalizar, supervisar y reglamentar el cabal cumplimiento, por*  
17 *parte de los acreedores hipotecarios, de lo dispuesto en el inciso (d) del Artículo*  
18 *3.8 de esta Ley, y proveerá, electrónicamente o por cualquier otro medio sencillo y*  
19 *expedito a su haber, los formularios y procedimientos a seguir para el recibo de*  
20 *denuncias por la posible inobservancia de lo ahí ordenado. Asimismo, tendrá la*  
21 *facultad de investigar y emitir órdenes contra quienes se determine que infringen*  
22 *dicha disposición y de tomar cualquier otra medida de índole legal dirigida a hacer*

1                   *valer lo establecido."*

2                   Sección 3.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

3                   No obstante, se conceden noventa (90) días naturales a la Oficina del Comisionado de

4                   Instituciones Financieras para promulgar la reglamentación ordenada en aras de lograr

5                   la cabal consecución de las disposiciones de esta Ley.