

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)  
(2 DE NOVIEMBRE DE 2017)

---

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea  
Legislativa

1ra. Sesión  
Ordinaria

**CÁMARA DE REPRESENTANTES**

**R. de la C. 395**

5 DE MAYO DE 2017

Presentada por la representante *Lebrón Rodríguez*  
y suscrito por el representante *Del Valle Colón*

Referida a la Comisión de Asuntos Internos

**RESOLUCIÓN**

Para ordenar a la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, realizar una investigación exhaustiva sobre la implementación y el cumplimiento con la Ley 169-2016 en Puerto Rico y sobre la práctica de llevar a cabo procesos simultáneos de *Loss Mitigation* y Ejecución de Hipotecas, conocida como *dual tracking*; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley 169-2016, conocida como la “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”, fue creada a los fines de requerir al acreedor de un préstamo hipotecario en mora, que antes de iniciar cualquier proceso legal que pueda culminar en una demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria, se le ofrezca al deudor hipotecario la alternativa de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) y sólo tras dicho proceso haber concluido en su cabalidad, y el deudor hipotecario conocer si cualifica o no para dicha alternativa, entonces el acreedor hipotecario podrá comenzar un proceso legal ante los tribunales de Puerto Rico.

El programa de mitigación de pérdidas surgió como parte de una iniciativa del Gobierno Federal y tiene su base legal en la *Real Estate Settlement Procedures Act*, 12 U.S.C. §§ 2601, (en adelante, RESPA). El programa de mitigación de pérdidas está

diseñado para prevenir y reducir los préstamos en atrasos mediante alternativas de pago. Cuando un deudor hipotecario utiliza esta alternativa, el acreedor hipotecario, ya sea la institución financiera o bancaria, debe realizar un análisis concienzudo con el propósito de cualificar a dicho deudor y auscultar si puede ser partícipe de los beneficios de la mitigación de pérdidas.

No obstante, esta Asamblea Legislativa ha advenido en conocimiento que, en muchas ocasiones y aunque el deudor hipotecario se encuentre en el proceso de cualificación del programa de mitigación de pérdidas, la oficina legal de la entidad financiera o bancaria ha incoado un proceso legal de demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria. Esta práctica es conocida como *dual tracking*.

Como parte de un proceso de enmiendas a RESPA, se enmendó el Reglamento X (78 Fed. Reg. 44686). Dicho reglamento comenzó a regir a partir del 10 de enero de 2014 y regula, entre otros asuntos, los procedimientos de *loss mitigation*.

El Artículo 1024.41 (12 CFR 1024.41) establece: “*Servicers must comply with certain loss mitigation procedures. The procedures differ depending on how far in advance of foreclosure a borrower submits a loss mitigation application. Regulation X does not impose a duty on a servicer to provide any borrower with any specific loss mitigation application. Regulation X does not impose a duty on a service to provide any borrower with any specific loss mitigation option.*”

Los Artículos subsiguientes, 1024.41 (b), 1024.41 (c) y (d), 1024.41 (e), 1024.41 (f), 1024.41 (g) y 1024.41 (h) regulan y establecen los términos para el recibo de una solicitud de *loss mitigation*, la evaluación de una solicitud de *loss mitigation* y si esta es denegada, la evaluación de una solicitud completa y oportuna, la evaluación de una solicitud incompleta, cuando se deniega una opción en *loss mitigation*, la respuesta del deudor, las prohibiciones para referir a ejecución de la hipoteca y venta en pública subasta y el proceso apelativo.

Aunque existe el Reglamento X, lo cierto es que los deudores hipotecarios padecen una serie de situaciones que no son atendidas en el Reglamento X. Como norma general el Reglamento X ayuda a aquel deudor que haya completado una solicitud de mitigación de pérdidas. La realidad es que el concepto “completar” es uno muy amplio y que puede resultar muy oneroso, complicado y no necesariamente disponible para el ciudadano común. Así las cosas, del ciudadano no cumplimentar la solicitud de mitigación de pérdidas según lo dispuesto por la institución financiera, tan pronto se cumplan ciento veinte (120) días de impago, dicho acreedor hipotecario comenzará un proceso de demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria.

Nos parece devastador que mientras los puertorriqueños luchan por salvar sus hogares, de manera paralela se inicie un pleito de ejecución hipotecaria. Por lo cual, entendemos que el deudor hipotecario debe tener la oportunidad de atravesar por el

proceso de evaluación y recomendación de mitigación de pérdidas sin tener la presión de una demanda judicial por cobro de dinero. Al fin y al cabo, tanto el deudor hipotecario como el acreedor se pueden beneficiar.

Expresado lo anterior, esta Asamblea Legislativa de Puerto Rico entiende meritorio realizar un estudio exhaustivo sobre la implementación y el cumplimiento con la Ley 169-2016 en Puerto Rico y sobre la práctica de llevar a cabo procesos simultáneos de *Loss Mitigation* y Ejecución de Hipotecas, conocida como *dual tracking*.

*RESUÉLVESE POR LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:*

1           Sección 1.-Se ordena a la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros  
2 de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, realizar una investigación exhaustiva  
3 sobre la implementación y el cumplimiento con la Ley 169-2016 en Puerto Rico y sobre  
4 la práctica de llevar a cabo procesos simultáneos de *Loss Mitigation* y Ejecución de  
5 Hipotecas, conocida como *dual tracking*.

6           Sección 2.-La Comisión someterá a la Cámara de Representantes un informe final  
7 contentivo de los hallazgos, conclusiones, y recomendaciones, que estime pertinentes,  
8 incluyendo las acciones legislativas y administrativas que deban adoptarse con relación  
9 al asunto objeto de este estudio, dentro del término de ciento ochenta (180) días  
10 contados a partir de la aprobación de la presente Resolución.

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