GOBIERNO DE PUERTO RICO

18 va Asamblea Legislativa

3 ra Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 869

14 de marzo de 2018

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

Referido a la Comisión de Banca, Comercio y Cooperativismo

LEY

Para enmendar los Artículos 2 y 3 de la Ley 184-2012, conocida como "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal", con el propósito de incluir como requisito previo a la ejecución de una hipoteca inversa ("reverse mortgage"), luego de radicada una demanda, el proceso de mediación obligatorio, y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como consecuencia de la compleja situación económica que vive la isla, y la proliferación de demandas por parte de la banca contra sus deudores, hubo un vertiginoso aumento en los casos de pérdida de hogares por ejecución de hipoteca. Esa triste realidad para nuestro pueblo fue atendida por la Asamblea Legislativa, esfuerzo que culminó con la aprobación de la Ley 184-2012, conocida como "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal".

La mencionada legislación obliga a las partes en demandas radicadas por los bancos en cobro de dinero y ejecución de hipoteca a que, previo a la ejecución de la residencia

principal, se lleve a cabo un proceso de mediación compulsoria dirigido por el tribunal. En dicho proceso de mediación la banca tiene que ofrecer alternativas reales y viables que promuevan como primera alternativa la retención de la propiedad en lugar de la ejecución. En la práctica, luego del proceso de mediación, miles de hogares se han podido retener y hemos evitado que miles de familias queden sin un techo seguro.

Hoy nos ocupa otra situación igual de seria: la pérdida del hogar de cientos de personas envejecidas, como parte de alegados acuerdos suscritos en los contratos de hipoteca inversa, conocidas comúnmente como "reverse mortgage". Cada día, son más los ciudadanos mayores de sesenta y dos (62) años que recurren a los préstamos de hipoteca inversa para poder devengar ingresos o reorganizar sus finanzas personales y cubrir así sus necesidades básicas. De no cumplir con las obligaciones plasmadas en el contrato de hipoteca por los bancos, nuestros viejos se enfrentan al riesgo de perder su activo más valioso: su hogar.

Una hipoteca inversa es un préstamo garantizado por la residencia principal del deudor, el cual no requiere pagos sobre el principal o intereses hasta que el prestatario ya no utilice la vivienda como su residencia principal o incumpla con alguno de los términos y condiciones objeto del contrato. Dichas "condiciones de incumplimiento" las establecen los bancos en los contratos; un ejemplo de esto es el que no puedan pagar la obligación contributiva sobre la propiedad al CRIM a tiempo. Ello pudiera ocasionar que esta población, cuyo poder adquisitivo ha mermado y su salud pudiera estar comprometida, pierda sus hogares luego de recibir del banco una cantidad de dinero mucho menor al valor real de sus propiedades.

En el año 2011, esta Asamblea Legislativa, en un intento por proteger a nuestros envejecidos en tan difícil situación, hizo esfuerzos que culminaron en la aprobación de la Ley 164-2011, "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas". En la misma, se obliga a la banca a ofrecer un listado de orientadores independientes al futuro

deudor hipotecario, presumiendo que al momento de la firma del contrato el cliente ha tomado una decisión libre, voluntaria e informada. Aunque es una medida loable, entendemos que debemos proteger aún más a los deudores hipotecarios o sus herederos en casos de controversias judiciales motivadas por el intento de la banca de ejecutar la propiedad que garantiza la hipoteca inversa; máxime cuando la necesidad económica extrema o presiones indebidas de terceros pudieron haber minado el consentimiento de las personas de edad avanzada.

Por ello, entendemos necesario enmendar la Ley 184-2012, antes mencionada, para incluir la protección de la mediación obligatoria en casos de demandas de ejecución de hipotecas, cuando estas sean hipotecas inversas. Es responsabilidad moral de esta generación el proteger a nuestra ciudadanía de la tercera edad, quienes con su esfuerzo ayudaron a levantar a nuestro país, ofreciéndoles la oportunidad de retener sus hogares y evitando estar a la merced de mercados insensibles a sus necesidades.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmiendan los incisos (c) y (d); y añaden dos nuevos incisos (f) y (g) al Artículo 2 de la Ley Núm. 184-2012, conocida como "Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal" para que se lean como sigue:

"Artículo 2.- Definiciones:

(a)...

(b) …

(c) Acreedor Hipotecario: Significa cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y las Leyes de los Estados Unidos de América para

conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria, incluyendo préstamos de hipoteca inversa (“reverse mortgage”), sobre una residencia o vivienda principal.

(d) Deudor Hipotecario: Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca, incluyendo aquellos que suscribieron prestamos de hipoteca inversa ("reverse mortgage") sobre su residencia o vivienda principal.

(e)...

(f) Hipoteca: Para efectos de esta Ley significa un préstamo garantizado mediante una propiedad inmueble residencial que constituya la vivienda principal del deudor. El término incluye cualquier tipo de préstamo hipotecario, convencional o inverso ("reverse mortgage").

(g) Hipoteca Inversa o "Reverse Mortgage": préstamo garantizado por el patrimonio neto acumulado de la propiedad inmueble que sirve de residencia principal del deudor hipotecario, el cual no requiere pagos sobre el principal o intereses hasta que el prestatario ya no utilice la vivienda como su residencia principal o incumpla con alguno de los términos y condiciones objeto del contrato.”

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 184-2012, conocida como “Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal”, para que se lea como sigue:

"Artículo 3.- Será deber del Tribunal, al presentarse la demanda y diligenciarse el emplazamiento, citar a las partes a una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, en la cual se le informará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la privación del inmueble al deudor**,** ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal incluyendo aquellas alternativas que no dependen de la capacidad económica del deudor, como lo son la venta corta ("short sale "), la dación en pago, entrega voluntaria de título, y otros remedios que eviten que el deudor pierda su hogar o que, de perderlo, se minimicen las consecuencias negativas sobre el deudor. Esto será un requisito jurisdiccional en los ..."

Sección 3.- La Oficina de Administración de los Tribunales deberá dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la aprobación de la presente ley, redactar o enmendar cualquier reglamento aplicable, a los efectos de establecer el procedimiento adecuado a seguirse para la implantación de la presente Ley.

Sección 4. - Cláusula de Separabilidad.

Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de esta Ley fuere declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la misma. El efecto quedará limitado a la cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de la misma que así hubiere sido declarada inconstitucional.

Sección 5.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente sea aprobada por la Asamblea Legislativa y firmada por el Gobernador de Puerto Rico.