

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na} Asamblea
Legislativa

1^{ra} Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 564

4 DE MARZO DE 2021

Presentado por el representante *Márquez Lebrón*

Referido a la Comisión de Sobre los Derechos del Consumidor, Servicios Bancarios e
Industria de Seguros

LEY

Para crear el “Catálogo de Buenas Prácticas en el Manejo de Préstamos Hipotecarios” con el fin de garantizar acceso a la justicia en el manejo de préstamos hipotecarios y durante el proceso de ejecución de hipoteca por parte de las instituciones financieras.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico atraviesa una crisis de ejecuciones de hipotecas sin precedentes. La austeridad, el aumento en la pobreza, la desigualdad, el impacto de los huracanes Irma y María, los terremotos en el área sur, la pandemia del Covid-19 y la respuesta inadecuada del gobierno han puesto en peligro el derecho a la vivienda digna de quienes viven en el país. Las crisis no afectan igualmente a todas las personas. El aumento en las ejecuciones de hipotecas impacta de forma desproporcionada a mujeres, personas adultas mayores y aquellas con diversidad funcional, entre otros grupos. La falta de alternativa de viviendas accesibles y el desbalance de poder que afectan a cientos de miles en riesgo de perder sus casas nos pone en perspectiva de que, enfrentamos una verdadera emergencia nacional.

Según las estadísticas de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF), para el año 2017, 2,959 personas se encontraban en moratorias por atrasos en sus pagos hipotecarios de noventa (90) días o menos. Esa cantidad aumentó a 6,590 en 2018. En Septiembre de 2020, los datos de OCIF establecen que 98,693 personas se acogieron a moratorias porque no pueden pagar su hipoteca. Asimismo, mientras que en 2017 solo 617 personas se encontraban con planes de pago por atrasos en sus pagos hipotecarios de noventa (90) días o menos, para 2018 esa cantidad aumentó alarmantemente a 10,433

personas. Los últimos datos de OCIF indican que, para marzo de 2019, un total de 49,671 préstamos hipotecarios estaban en atrasos de 30, 60 y 90 días. Al unir a estos préstamos a aquellos en “non accruals”, en bancarrota y en procesos de ejecución de hipoteca, se puede estimar que cerca de un 24% de todas las propiedades hipotecadas en Puerto Rico se encuentran en riesgo, definido este como la posibilidad próxima y real de que una persona pierda su residencia principal por falta de capacidad de pago para cubrir el gasto mensual de su hipoteca.

Además de lo anterior, prácticas indebidas de la banca, tales como no aceptar pagos parciales o requerir atrasos en la hipoteca antes de atender una solicitud de mitigación de pérdidas, inciden en que la persona no puede ponerse al día, los pagos se acumulen y aumente el riesgo de entrar en un proceso de ejecución. La falta de acceso a la justicia y la desigualdad del proceso legal son factores adicionales de riesgo.

Tras el paso del huracán María, los bancos invirtieron considerables recursos para promover una moratoria automática en el pago de préstamos personales, vehículos y tarjetas de crédito. Pero el trato de las hipotecas fue distinto. Las instituciones financieras exigieron que las personas se comunicaran por teléfono o visitaran personalmente sus sucursales. Además, muchas personas pensaron que los términos de los préstamos personales eran idénticos a los de las moratorias de préstamos hipotecarios. Organizaciones de asistencia legal comunitaria, como Ayuda Legal de Puerto Rico, han informado que desde ese momento recibieron quejas de personas porque, a pesar de haber obtenido información de un empleado del banco que les había hecho pensar que los pagos dejados de realizar quedarían pendientes de pago al final de la hipoteca ya constituida, luego fueron informados de que supuestamente “el inversionista” no había aprobado tal acción. Ciertamente, durante ese tiempo reinó un ambiente de desinformación y la falta de claridad. Este mismo ambiente revivió en marzo del 2020 con el inicio de la pandemia.

Es importante añadir, que Ayuda Legal realizó un estudio de las demandas de ejecuciones de hipotecas entre el 28 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2020, en el cual monitoreó 1,083 presentaciones de estos casos. Específicamente, entre el 28 de diciembre de 2019 (fecha de uno de los más fuertes sismos que sacudió al país) y el comienzo de la pandemia, se radicaron 862 nuevas demandas, lo que equivale a 11 demandas diarias.

En vista de lo anterior, establecemos un “Catálogo de Buenas Prácticas en el Manejo de Préstamos Hipotecarios” con el fin de garantizar acceso a la justicia en el manejo de préstamos hipotecarios y durante el proceso de ejecución de hipoteca por parte de las instituciones financieras, de manera que no se repitan los errores y las injusticias cometidas en el pasado.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. - Título

Esta Ley se conocerá como el “Catálogo de Buenas Prácticas en el Manejo de Préstamos Hipotecarios”.

Artículo 2. - Declaración de Política Pública

Es política pública del Gobierno de Puerto Rico salvaguardar el derecho de toda persona a una vivienda digna. Este derecho incluye la protección de la posesión y el disfrute de su residencia contra el riesgo de ejecución de esa propiedad. Mediante este Catálogo, el Gobierno establece unas garantías mínimas que debe seguir toda institución financiera para que toda persona entienda cabalmente los procesos técnicos que pudieran conducir a la pérdida de su hogar.

Artículo 3. - Catálogo de Buenas Prácticas

Con el propósito de cumplir con su responsabilidad social y garantizar el acceso a la justicia, toda institución financiera deberá cumplir con las siguientes prácticas en el manejo de préstamos hipotecarios:

1. Ofrecer al deudor hipotecario información adecuada, oportuna y correcta sobre la mitigación de pérdidas. Esto incluye aclarar que no se requiere advenir en atrasos en el pago del préstamo para acogerse a la mitigación, ofrecer información certera sobre las alternativas disponibles y atender con seriedad todas las solicitudes.
2. Publicar información sobre oportunidades, criterios de elegibilidad y condiciones relacionadas con procesos de mitigación de pérdidas, moratorias, indulgencias,

modificaciones o cualquier otra ayuda a la persona consumidora en sus portales cibernéticos y medios de consumo general.

3. Garantizar que su personal esté capacitado para atender a las personas en riesgo de impago o en mora con sensibilidad, respeto y a tenor de las leyes aplicables.

Prestar, además, atención particular a las necesidades especiales de poblaciones vulnerables, tales como las de diversidad funcional, adultos mayores y sobrevivientes de violencia doméstica.

4. Implantar protocolos internos para atender con sensibilidad los procesos de mitigación de pérdidas o de mediación donde una persona codeudora sobreviviente de violencia doméstica pudiera interactuar con la persona codeudora agresora.

5. Mantener un registro —digital y físico— de los documentos que entregan las personas en relación con sus préstamos. Hacer el expediente disponible a la persona de forma rápida, asequible y oportuna.

6. Tener disponible, a solicitud de la persona consumidora, toda información relacionada con el préstamo hipotecario. Ofrecer dicha información de forma actualizada, accesible e inclusiva.

7. Velar por que sus representantes en procesos de mediación estén autorizados para tomar decisiones, brinden información clara, certera y adecuada, y conozcan a cabalidad las particularidades del caso que atienden.

1 8. Publicar estadísticas sobre el número de préstamos hipotecarios en delincuencia,
2 moratoria y los vendidos en el mercado secundario, incluyendo los préstamos en
3 deficiencia.

4 9. Mantener canales abiertos de comunicación con las entidades que proveen
5 servicios legales gratuitos en ejecuciones de hipoteca. Hacer disponible —por vía
6 digital o física— un directorio de estos proveedores para la consulta de sus
7 clientes.

8 Artículo 4. - Vigencia

9 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.