ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19na. Asamblea Legislativa | 1ra. Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 538

18 DE FEBRERO DE 2021

Presentado por el representante *Morales Díaz*

Referido a las Comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano; y de Sobre los Derechos del Consumidor, Servicios Bancarios e Industria de 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

Estadísticas de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) revelaron que los casos en proceso de ejecución hipotecaria —hasta agosto 31 de 2020— alcanzaron las 11,890 versus un total de 14,126 para agosto 2019, equivalente a una caída de 19%. La merma responde a las moratorias por el Covid-19 y a los casos detenidos en los tribunales del País, ya que las ejecuciones de productos hipotecarios garantizados por el gobierno federal están detenidas hasta el 31 de diciembre de 2020.

Según el reporte de la OCIF, para finales de agosto de 2020 había 353,976 casos activos de ejecuciones hipotecarias y una delincuencia de 20.15%, mientras que en el 2019 había 365,177 casos activos y 12.06% de delincuencia. Cabe indicar que acorde con las estadísticas de la OCIF, en el 2016 se ejecutaron 5,554 propiedades, en el 2017 se registró una merma situándose en 4,639, tendencia a la baja que siguió en el 2018 con un total de 3,135. Luego de que se experimentara una disminución en los casos, en el 2019 se reportó un alza de 4,117.

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.

Así las cosas, 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 apartamiento lo adquiere porque es un buen negocio. **El adquirente involuntario es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamiento 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, 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 reposeídas 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 resposeídas 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:

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

"Artículo 3.8.-Deberes del concesionario

(a) …

(b) …

(c) …

(d) En adición, todo concesionario que opere en Puerto Rico y que adquiera involuntariamente una propiedad inmueble, por medio de su ejecución hipotecaria, vendrá obligado a 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."

Sección 2.-Se añade un nuevo inciso (e) en el Artículo 6.1 de la Ley 247-2010, según enmendada, que leerá como sigue:

"Artículo 6.1.-Facultades en general

(a) …

(b) …

(c) …

(d) …

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

Sección 3.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación. No obstante, se conceden noventa (90) días naturales a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras para promulgar la reglamentación ordenada en aras de lograr la cabal consecución de las disposiciones de esta Ley.