ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19na. Asamblea Legislativa | 1ra. Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 429

15 DE ENERO DE 2021

Presentado por los representantes *Cruz Burgos, Aponte Rosario y Cortés Ramos*

Referido a las Comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano; y Para la Preparación, Reconstrucción y Reorganización ante una Emergencia

LEY

Para crear la Ley de Protección a la Vivienda en Emergencias, disponer la política pública sobre la vivienda en Puerto Rico, establecer una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios de hasta ciento veinte (120) días en determinadas declaraciones de emergencias, establecer que la moratoria no implicará penalidades, recargos o costos para los deudores hipotecarios y que la duración de la moratoria implicará la extensión de la deuda por el mismo periodo de tiempo; establecer el trato a los préstamos hipotecarios en atraso por más de sesenta (60) días al momento de la declaración de emergencia; disponer la paralización de las ejecuciones hipotecarias en trámite durante la declaración de emergencia y establecer un proceso de negociación entre acreedor hipotecario y deudor como alternativa a la ejecución del gravamen hipotecario; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es el espacio íntimo y resguardo principal de la familia. La política pública de Puerto Rico es que cada familia debe contar con un lugar seguro y salubre en el que pueda vivir y convertir en su hogar. Sin embargo, en la era moderna, la regla general dicta que la tenencia de una vivienda tiene como prerrequisito un préstamo hipotecario. En otros casos, el titular de la vivienda es otro y la persona sólo tiene un contrato de arrendamiento que le permite el uso y disfrute de la propiedad por un período de tiempo limitado.

Cuando la fuerza de la naturaleza desata su peor lado y arremete en nuestra Isla, la política pública sobre la vivienda en Puerto Rico cobra mayor relevancia y pertinencia. Los embates de huracanes como Eloisa, Hugo, Georges, Irma y María sobre Puerto Rico, ponen de manifiesto la importancia que reviste para cada puertorriqueño, la tenencia de un lugar seguro y salubre. De igual forma, se pone de manifiesto que la condición social es inmaterial a la hora de verificar daños a las viviendas.

Recientemente, Puerto Rico recibió el embate de la furia de vientos huracanados y de lluvia incesante que ocasionó graves daños a viviendas en todo el País. Estimados preliminares indican que sobre doscientas mil (200,000) viviendas fueron afectadas ya por los vientos huracanados, por inundaciones o ambos.

Asimismo, las catástrofes naturales tienen un impacto directo en la economía nacional y en la economía de cada familia. Ese hecho, cierto y doloroso, se suma a los daños que pueden recibir las viviendas en Puerto Rico. La economía del País sufre por el disloque en los servicios gubernamentales, la producción de industrias y comercios, los despidos que pueden ocurrir luego de un evento de devastación. Si bien es cierto que existen miles de familias que no han tenido pérdidas materiales en sus viviendas, hay muchos que han perdido su lugar de empleo o la devastación ha provocado cambios en su empleo e ingresos.

Ante un escenario catastrófico, resulta un lujo colectivo incosteable que familias puertorriqueñas pierdan su hogar en momentos en que el País se esfuerza por reponerse de una catástrofe.

Actualmente el País se encuentra en una de las peores crisis económicas y fiscales en su historia. Dejar al arbitrio de los acreedores hipotecarios la suerte de un lugar seguro y salubre para las familias puertorriqueñas no es opción. Por lo que esta Asamblea Legislativa impulsa la Ley de Protección a la Vivienda en Emergencias, en la que se dispone la política pública sobre la vivienda en Puerto Rico durante declaraciones de emergencias, se establece una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios de hasta ciento veinte (120) días en determinadas declaraciones de emergencias, sin penalidades, recargos o costos para los deudores hipotecarios y que la duración de la moratoria implicará la extensión de la deuda por el mismo periodo de tiempo. De otra parte, se persigue establecer el trato a los préstamos hipotecarios en atraso por más de sesenta (60) días al momento de la declaración de emergencia y dispone la paralización de las ejecuciones hipotecarias en trámite durante la declaración de emergencia con un proceso de negociación entre acreedor hipotecario y deudor como alternativa a la ejecución del gravamen hipotecario.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Título

Esta Ley se conocerá como la "Ley de Protección a la Vivienda en Emergencias".

Artículo 2.-Política Pública

La vivienda es el espacio íntimo y resguardo principal de la familia. La política pública de Puerto Rico es que cada familia debe contar con un lugar seguro y salubre en el que pueda vivir y convertir en su hogar. Sin embargo, en la era moderna, la regla general dicta que la tenencia de una vivienda tiene como prerrequisito un préstamo hipotecario. En otros casos, el titular de la vivienda es otro y la persona sólo tiene un contrato de arrendamiento que le permite el uso y disfrute de la propiedad por un período de tiempo limitado.

En declaraciones de emergencias hechas por el Gobernador de Puerto Rico por fenómenos naturales, tales como huracanes, terremotos, inundaciones severas, entre otros, se activa para los municipios o regiones así declarados las disposiciones de la presente Ley. Ante un escenario catastrófico, resulta un lujo colectivo incosteable que familias puertorriqueñas pierdan su hogar en momentos en que el País se esfuerza por reponerse de una catástrofe.

Artículo 3.-Activación de la Protección a la Vivienda

La declaración de emergencia que emita el Gobernador de Puerto Rico en casos de fenómenos naturales o en casos de catástrofes no provocadas por fuerza natural tendrá el efecto de activar las protecciones de esta Ley. No se requerirá que la declaración de emergencia hecha por el Gobernador incluya las disposiciones de esta Ley para que entre en pleno vigor y efecto. No obstante, la activación de las protecciones de esta Ley entraran en vigor y surtirán efecto en aquellas viviendas sitas

en los municipios o regiones que estén incluidas en la declaración de emergencia.

Artículo 4.-Moratoria Hipotecaria

En casos de declaraciones de emergencia hechas por el Gobernador de Puerto Rico a consecuencia de fenómenos naturales con efecto catastrófico, se dispone una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios de ciento veinte (120) días. Esta moratoria incluye una prohibición de acumular o cobrar penalidades, recargos, cargos por mora, o cualesquier otro costo establecido en la escritura de constitución de hipoteca a los deudores hipotecarios. Asimismo, se establece que la duración de la moratoria implicará la extensión de la deuda por el mismo periodo de tiempo, sin la necesidad de que se suscriba documento legal alguno.

En los casos de declaraciones de emergencia hechas por el Gobernador de Puerto Rico a consecuencia de fenómenos naturales con daños no catastróficos, se dispone una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios de noventa (90) días. Esta moratoria incluye una prohibición de acumular o cobrar penalidades, recargos, cargos por mora, o cualesquier otro costo establecido en la escritura de constitución de hipoteca a los deudores hipotecarios. Asimismo, se establece que la duración de la moratoria implicará la extensión de la deuda por el mismo periodo de tiempo, sin la necesidad de que se suscriba documento legal alguno.

En los casos de declaraciones de emergencia hechas por el Gobernador de Puerto Rico a consecuencia de emergencias no naturales con daños a viviendas, se dispone una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios de sesenta (60) días. Esta moratoria incluye una prohibición de acumular o cobrar penalidades, recargos, cargos por mora, o

cualesquier otro costo establecido en la escritura de constitución de hipoteca a los deudores hipotecarios. Asimismo, se establece que la duración de la moratoria implicará la extensión de la deuda por el mismo periodo de tiempo, sin la necesidad de que se suscriba documento legal alguno.

Las disposiciones de este Artículo estarán disponibles para aquellos deudores hipotecarios cuyas cuentas no tengan atrasos mayores de sesenta (60) días al momento de la activación de la Ley.

Artículo 5.-Atrasos en Pagos

En caso de viviendas que los deudores hipotecarios tengan un atraso en sus pagos que superan los sesenta (60) días, pero son menores de ciento veinte (120) días, se dispone una moratoria máxima de sesenta (60) días contados desde la fecha de la declaración de emergencia hecha por el Gobernador de Puerto Rico a consecuencia de fenómenos naturales con efecto catastrófico. Esta moratoria permite la acumulación o cobro de penalidades, recargos, cargos por mora, o cualesquier otro costo establecido en la escritura de constitución de hipoteca a los deudores hipotecarios. Asimismo, se establece que la duración de la moratoria implicará la extensión de la deuda por el mismo periodo de tiempo, sin la necesidad de que se suscriba documento legal alguno. Sólo se establece que al cabo de los sesenta (60) días de moratoria, el deudor hipotecario podrá poner su cuenta al día, sin que el acreedor hipotecario pueda rechazar tal acción. Es decir, para que la moratoria tenga el efecto de extender por sesenta (60) días el pacto hipotecario, será necesario que el deudor hipotecario pague el atraso al momento de la declaración de emergencia.

Artículo 6.-Ejecuciones hipotecarias

En casos de declaraciones de emergencia hechas por el Gobernador de Puerto Rico a consecuencia de fenómenos naturales con efecto catastrófico, se dispone la paralización de las ejecuciones hipotecarias en trámite por un término mínimo de ciento veinte (120) días desde que el momento en que los Tribunales retomen sus labores. Durante ese término, el Tribunal deberá ordenar un proceso de negociación entre acreedor hipotecario y deudor como alternativa a la ejecución del gravamen hipotecario. El Tribunal tendrá facultad para intervenir en el proceso de negociación, utilizar los mecanismos de la Ley de Hogar Seguro y acoger recomendaciones que haga el árbitro o negociador designado.

Artículo 7.-Alquileres

En casos de alquileres se dispone una moratoria de sesenta (60) días en el pago de cánones de arrendamiento de residencias en casos de declaraciones de emergencia hechas por el Gobernador de Puerto Rico a consecuencia de fenómenos naturales con efecto catastrófico.

Artículo 8.-Deudores hipotecarios cualificados

Para efectos de las disposiciones de los Artículos 4, 5 y 6 de esta Ley, se considerará un deudor hipotecario cualificado todo aquel que viva en la vivienda objeto del préstamo hipotecario. Sólo aquél deudor hipotecario que demuestre mediante prueba fehaciente que la vivienda objeto del préstamo hipotecario está arrendada para propósitos residenciales, puede optar por solicitar la protección de esta Ley.

Artículo 9.-Notarios Públicos

Todo notario público deberá incluir en las escrituras de hipoteca que otorguen las disposiciones de esta Ley y las advertencias que correspondan. Todo Registrador de la Propiedad notificará la ausencia de las advertencias como una falta enmendable.

Artículo 10.-Separabilidad

En caso de que algún Tribunal declare alguna frase, oración, disposición o Artículo de esta Ley como inconstitucional, el resto de sus disposiciones permanecerá en pleno efecto y vigor.

Artículo 11.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.