

(TEXTO DE APROBACIÓN FINAL POR LA CÁMARA)
(19 DE FEBRERO DE 2019)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

5ta. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

R. de la C. 1224

14 DE ENERO DE 2019

Presentada por los representantes *Cruz Burgos, Bianchi Angleró, Pérez Ortiz, Navarro Suárez, Márquez Lebrón*

Referida a la Comisión de Asuntos Internos

RESOLUCIÓN

Para ordenar a las comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano; y de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, realizar una investigación sobre el impacto en el mercado de hipotecas y en los consumidores de la determinación de los bancos hipotecarios de conceder una moratoria voluntaria de entre tres a cuatro meses, luego del paso del huracán María por Puerto Rico en el mes de septiembre de 2017; determinar si se requiere legislación para establecer un mandato claro en casos en que el Gobernador de Puerto Rico realice una declaración de emergencia, conforme a la Ley; así como determinar el impacto a la tenencia de propiedad en Puerto Rico, el número de préstamos hipotecarios modificados luego de acogerse a la moratoria voluntaria, así como los fundamentos para que otros no fueran modificados; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como secuela de los efectos económicos y de interrupción en la cotidianeidad puertorriqueña tras el paso del huracán María, se comenzó un debate en Puerto Rico sobre la necesidad de legislar una moratoria en casos de emergencias para préstamos hipotecarios y otras obligaciones económicas. Fueron múltiples los llamados desde la ciudadanía y de miembros de la Asamblea Legislativa sobre la necesidad de requerir un

periodo de moratoria tras eventos de verdadera emergencia provocada por desastres naturales. A tales efectos, se presentaron varias medidas legislativas.

Ante la avalancha de pedidos, la industria bancaria e hipotecaria decidió anticipar lo que parecía inevitable al establecer que voluntariamente habían decretado una moratoria de tres meses en todos sus productos de préstamos. El efecto, es que no existe una regulación clara del remedio especial de la moratoria voluntaria en casos de una declaración de emergencia y la Asamblea Legislativa no pudo establecer los términos y condiciones de la moratoria en casos de emergencias.

Existen reclamos de personas que, al no legislarse la moratoria en casos de emergencia, se dejó fuera la posibilidad de que se obligase a la industria hipotecaria a modificar los préstamos hipotecarios. De igual forma, hay reclamos de personas que establecen que los préstamos hipotecarios sobre propiedades que no son utilizadas como residencia del deudor hipotecario, así como los que ya venían solicitando la alternativa de *loss mitigation* o los que buscaron alguna variante de una modificación de los términos del préstamo hipotecario quedaron desprovistos de protección.

En fin, la industria hipotecaria, declaró públicamente que se hacía innecesaria la aprobación de legislación para atender estas situaciones de emergencia y cubrió el vacío legal con sus condiciones para aprobar o rechazar modificaciones a los préstamos hipotecarios y sobre las consecuencias de dejar de pagar tres meses los mismos. El resultado que se alega ha ocurrido es que muchas personas se encuentran, a un año de culminada la moratoria, en medio de batallas legales para preservar su propiedad porque los bancos hipotecarios han decidido imponer condiciones sobre las que no existe ningún tipo de reglamentación o directriz.

El efecto es que miles de ciudadanos a un año de culminar la moratoria, aún no resuelven sus diferencias con los bancos hipotecarios. Otros tantos, han tenido que tomar la determinación de entregar sus propiedades, acceder a las ejecuciones o ser víctimas de un proceso legal en el que el deudor hipotecario tiene todas las de perder.

Según los datos del Gobierno de Puerto Rico y la Junta de Supervisión Fiscal, la economía de Puerto Rico ha experimentado una reducción de sobre dieciséis billones de dólares, de un total que rondaba los setenta y dos billones de dólares. Por lo que situaciones como la antes descrita en la industria hipotecaria, en la tenencia de propiedad por los ciudadanos, que es en gran medida la forma más común que toma el capital puertorriqueño, requiere una evaluación e investigación a fondo, que permita determinar al Poder Legislativo si un marco regulatorio especial es necesario y conveniente.

Por lo que el efecto de un aumento en las ejecuciones hipotecarias, tiene como consecuencia directa que la propiedad privada, las residencias, las fincas, la tierra en Puerto Rico queda en manos extranjeras. Es por ello que entendemos conveniente y necesario realizar una investigación sobre el particular.

RESUÉLVESE POR LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.-Se ordena a las comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano; y de
2 Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros de la Cámara de Representantes de Puerto
3 Rico, realizar una investigación sobre el impacto en el mercado de hipotecas y en los
4 consumidores de la determinación de los bancos hipotecarios de conceder una moratoria
5 voluntaria de entre tres a cuatro meses, luego del paso del huracán María por Puerto Rico
6 en el mes de septiembre de 2017; determinar si se requiere legislación para establecer un
7 mandato claro en casos en que el Gobernador de Puerto Rico realice una declaración de
8 emergencia, conforme a la Ley; así como determinar el impacto a la tenencia de propiedad
9 en Puerto Rico, el número de préstamos hipotecarios modificados luego de acogerse a la
10 moratoria voluntaria, así como los fundamentos para que otros no fueran modificados; y
11 para otros fines relacionados.

12 Sección 2.-Las comisiones rendirán un informe final, contentivo de sus hallazgos,
13 conclusiones y recomendaciones, dentro de un término de ciento ochenta (180) días,
14 contados a partir de la aprobación de esta Resolución.

15 Sección 3.-Se autoriza a las comisiones a citar testigos y requerir documentos
16 relacionados con la investigación encomendada.

17 Sección 4.-Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su
18 aprobación.