

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

5^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1167

11 de abril de 2023

Presentado por el señor *Aponte Dalmau*

Referido a la Comisión de Desarrollo Económico, Servicios Esenciales y Asuntos del Consumidor

LEY

Para enmendar el Artículo 4, incorporar un nuevo artículo 6 y reenumerar los actuales artículos 6 y 7 como artículos 7 y 8 respectivamente de la Ley 169-2016, conocida como la “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”, para ampliar las protecciones a los deudores hipotecarios durante el proceso de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) y para imponer a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras del Estado Libre Asociado de Puerto Rico la responsabilidad de establecer una campaña de orientación sobre los derechos que la ley garantiza al deudor hipotecario durante el proceso de mitigación de pérdidas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con la Ley 169-2016 se creó un procedimiento para asegurar que mientras el deudor hipotecario participaba de un proceso de discusión o negociación con el acreedor hipotecario de mitigación de pérdidas se paralizaran -o no se iniciaran- recursos legales para el cobro y ejecución de hipoteca.

El alcance de esta Ley fue discutido ampliamente por nuestro Tribunal de Apelaciones cuando, por voz del Juez Carlos Vizcarrondo Irizarry- se expresó lo siguiente:

“La Ley Núm. 169-2016, conocida como la “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”, fue aprobada con el propósito de requerir al acreedor de un préstamo

hipotecario en mora que, antes de iniciar cualquier proceso legal que pueda culminar en una demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria, se le ofrezca al deudor hipotecario la alternativa de mitigación de pérdidas, *loss mitigation*, y sólo tras dicho proceso haber concluido en su cabalidad, y el deudor hipotecario conocer si cualifica o no para dicha alternativa, entonces el acreedor hipotecario podría comenzar un proceso legal ante los tribunales de Puerto Rico.

“La Ley reconoce que, en muchas ocasiones y aunque el deudor hipotecario se encuentre en el proceso de cualificación del programa de mitigación de pérdidas, la oficina legal de la entidad bancaria ha incoado un proceso legal de demanda en cobro de dinero y ejecución hipotecaria (práctica conocida como dual tracking), por lo que persigue evitar las situaciones injustas y perjudiciales a las que se expone el deudor hipotecario. Véase: Exposición de Motivos de la Ley 169-2016. A tales fines, la citada Ley 169-2016 ordena la paralización de los procesos legales pendientes en que se haya presentado la solicitud de mitigación de pérdidas, siempre y cuando no haya recaído una sentencia final, firme e inapelable. Art. 3 de la Ley Núm. 169-2016.”

Véase *Scotiabank v. Van Rhyn y otros*, KLCE 201602101.

Como parte de esta Ley, se dispuso que “durante el proceso de mitigación de pérdidas, el acreedor hipotecario no podrá negarse a aceptar pagos parciales a la deuda.” Ello, sin embargo, no ha evitado que las entidades hipotecarias se nieguen a aceptar pagos parciales o incompletos por parte del deudor hipotecario mientras se inicia, se negocia o se adopta el plan de mitigación de pérdidas.

Como consecuencia, un deudor hipotecario es obligado a acumular deudas excesivas de su deuda hipotecaria en lugar de estar facultado a acreditar a su deuda pagos menores o parciales. Para atender esta situación, se aclara el lenguaje contenido en el Artículo 4 de la Ley 169-2016, conocida como la “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”, para ampliar las protecciones a los acreedores de deudas hipotecarias durante el período previo al proceso de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) y para imponer a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras la responsabilidad

de establecer una campaña de orientación sobre los derechos que la ley garantiza al deudor hipotecario durante el proceso de mitigación de pérdidas, incluyendo la obligación del acreedor hipotecario de recibir pagos parciales o incompletos de su acreencia mientras se inicia, desarrolla y concluye el proceso de mitigación de pérdida.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el artículo 4 de la Ley 169-2016, conocida como la “Ley
2 de Ayuda al Deudor Hipotecario”, para que se lea como sigue:

3 Artículo 4.—Será responsabilidad del acreedor hipotecario orientar al deudor
4 hipotecario de las alternativas de mitigación de pérdidas que tiene disponible tanto a
5 nivel federal como local. También debe asistir al deudor en el proceso de cumplimentar
6 la solicitud de mitigación de pérdidas, de buena fe y cumpliendo siempre con los
7 parámetros federales y locales pertinentes. A tales efectos, *antes y durante* el proceso de
8 *negociación y adopción del plan de* mitigación de pérdidas, el acreedor hipotecario no
9 podrá negarse a aceptar pagos parciales a la deuda.

10 Sección 2.- Se incorpora un nuevo artículo 6 a la Ley 169-2016, conocida como la
11 “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario”, para que se lea como sigue:

12 *“Artículo 6.-Se ordena al Comisionado de Instituciones Financieras del Estado Libre*
13 *Asociado de Puerto Rico a desarrollar una campaña de orientación sobre los derechos que la ley*
14 *garantiza al deudor hipotecario durante el proceso de mitigación de pérdidas, incluyendo la*
15 *obligación del acreedor hipotecario de recibir pagos parciales o incompletos de su acreencia*
16 *mientras se inicia, desarrolla y concluye el proceso de mitigación de pérdida.”*

17 Sección 3.- Se renumera el actual Artículo 6 de la Ley 169-2016, conocida como la
18 “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario” como Artículo 7.

1 Sección 4.- Se renumera el actual Artículo 7 de la Ley 169-2016, conocida como la
2 “Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario” como Artículo 8.

3 Sección 5.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su
4 aprobación.