

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 190

12 de mayo de 2025

Presentada por la señora *Soto Tolentino*

Referida a la Comisión de Asuntos Internos

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Desarrollo Económico, Pequeños Negocios, Banca, Comercio, Seguros y Cooperativismo del Senado de Puerto Rico a realizar una investigación exhaustiva sobre el impacto y consecuencias legales, financieras y sociales de las hipotecas revertidas (reverse mortgage) contratadas por personas de edad avanzada en Puerto Rico, particularmente en cuanto a los efectos que estas han tenido en la seguridad de su vivienda principal, su calidad de vida, y el posible aprovechamiento indebido por parte de instituciones financieras o intermediarios, con el fin de evaluar legislación vigente, deficiencias regulatorias y proponer las enmiendas o medidas legislativas necesarias para proteger esta población vulnerable; y para otros asuntos relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las llamadas hipotecas revertidas, o reverse mortgages, fueron promovidas por instituciones financieras a lo largo de las pasadas décadas como un mecanismo para que las personas mayores pudieran acceder a ingresos adicionales durante su retiro, utilizando el valor acumulado en su residencia principal. En esencia, se trata de un préstamo hipotecario que permite a personas de edad avanzada convertir parte del valor de su vivienda en dinero en efectivo, sin la obligación inmediata de repagar el préstamo mientras permanezcan viviendo en la propiedad.

Aunque esta modalidad hipotecaria fue presentada como una herramienta financiera legítima para brindar alivio económico a adultos mayores, múltiples reportajes y testimonios públicos han revelado que, en la práctica, ha resultado en una carga significativa para muchas personas. A medida que pasan los años, han aflorado los efectos colaterales de estos productos financieros, incluyendo la ejecución de viviendas por incumplimientos técnicos, el desplazamiento de herederos, la pérdida de patrimonio familiar, y la angustia emocional de personas de edad avanzada que ven amenazada su única vivienda.

En Puerto Rico, aunque la incidencia de nuevas hipotecas revertidas ha disminuido considerablemente, persiste una cantidad significativa de préstamos vigentes suscritos años atrás. En muchos de estos casos, los adultos mayores afirman no haber entendido claramente los términos del acuerdo, el impacto a largo plazo sobre su título de propiedad, o los requisitos de mantenimiento de la vivienda y pago de contribuciones y seguros que pueden dar paso a la aceleración del préstamo y ejecución hipotecaria.

Esta situación ha generado un nuevo tipo de precariedad habitacional entre personas mayores, quienes muchas veces no cuentan con recursos legales ni redes de apoyo suficientes para enfrentar procesos de desahucio o renegociación. A su vez, se ha identificado la posible presencia de prácticas agresivas de venta por parte de algunos corredores hipotecarios o agentes intermediarios que se lucraron desproporcionadamente de la colocación de estos productos, sin ofrecer la orientación adecuada ni asegurar el entendimiento informado por parte de los prestatarios.

Los casos que han salido a la luz pública revelan patrones preocupantes que podrían constituir una modalidad de explotación financiera de personas en situación de vulnerabilidad. Más aún, existe un vacío en la recopilación sistemática de datos y en el seguimiento de los efectos reales que estas hipotecas han tenido sobre la población de adultos mayores, sus familias y su acceso a una vivienda digna y segura.

Por todo lo anterior, se hace imperativo que el Senado de Puerto Rico, en cumplimiento de su función fiscalizadora y en defensa de los derechos de los ciudadanos, ordene una investigación a fondo sobre las hipotecas revertidas otorgadas en Puerto Rico, su marco regulatorio, los actores envueltos en su promoción y tramitación, y los efectos sociales, jurídicos y económicos que han tenido sobre nuestros adultos mayores. Esta investigación debe servir de base para evaluar si la legislación y reglamentación vigente es suficiente o si es necesario impulsar reformas adicionales para garantizar que ninguna persona mayor vuelva a ser víctima de mecanismos financieros lesivos o poco transparentes.

RESUELVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Desarrollo Económico, Pequeños
2 Negocios, Banca, Comercio, Seguros y Cooperativismo del Senado de Puerto Rico a
3 realizar una investigación exhaustiva sobre el impacto y consecuencias legales,
4 financieras y sociales de las hipotecas revertidas (reverse mortgage) contratadas por
5 personas de edad avanzada en Puerto Rico, particularmente en cuanto a los efectos
6 que estas han tenido en la seguridad de su vivienda principal, su calidad de vida, y
7 el posible aprovechamiento indebido por parte de instituciones financieras o
8 intermediarios, con el fin de evaluar legislación vigente, deficiencias regulatorias y
9 proponer las enmiendas o medidas legislativas necesarias para proteger esta
10 población vulnerable.

11 Sección 2.- La investigación deberá incluir, pero no se limitará a:

12 a) El marco jurídico vigente que regula las hipotecas revertidas en Puerto Rico,
13 incluyendo leyes federales y estatales aplicables;

- 1 b) La cantidad de hipotecas revertidas otorgadas en Puerto Rico en los últimos 20
- 2 años y su estatus actual;
- 3 c) Los procedimientos de orientación y divulgación de información que se
- 4 requerían al momento de la firma de dichos contratos;
- 5 d) Casos documentados de personas mayores que han perdido su residencia
- 6 como consecuencia de estos instrumentos financieros;
- 7 e) Posibles prácticas abusivas, negligentes o fraudulentas por parte de corredores
- 8 hipotecarios, bancos o compañías de seguros;
- 9 f) Recursos legales y sociales disponibles para las personas afectadas;
- 10 g) La efectividad de las agencias reguladoras y fiscalizadoras en Puerto Rico en
- 11 prevenir este tipo de situaciones.

12 Sección 3.- La Comisión podrá realizar vistas públicas o ejecutivas, requerir la

13 comparecencia de personas, funcionarios o representantes de entidades públicas o

14 privadas, así como solicitar informes, documentos, datos y cualquier otra

15 información que estime necesaria para el cumplimiento del propósito de esta

16 Resolución.

17 Sección 4.- La Comisión rendirá un informe con sus hallazgos, conclusiones y

18 recomendaciones en un término no mayor de noventa (90) días a partir de la

19 aprobación de esta Resolución.

20 Sección 5.- Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente después de su

21 aprobación.