

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

18<sup>va.</sup> Asamblea  
Legislativa

7<sup>ma.</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### P. del S. 1491

7 de febrero de 2020

Presentado por la señora *Vázquez Nieves*

*Referido a las Comisiones de Asuntos del Consumidor y Servicios Públicos Esenciales;  
y de Banca, Comercio y Cooperativismo*

#### LEY

Para crear la “Ley para la Protección de Viviendas Afectadas por Temblores”, a los fines de establecer una veda de ciento veinte días (120) en la ejecución de hipotecas de las propiedades que se encuentren en la zona afectada por los temblores que se han registrado en la región suroeste de Puerto Rico; y para otros fines relacionados.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde el 28 de diciembre de 2019, se han registrado incontables movimientos telúricos en la Isla de distintas intensidades en la Escala Richter. Como consecuencia de lo anterior, varios municipios en la región suroeste han sufrido gran devastación. La gravedad de la situación ha alcanzado tal nivel que la Gobernadora, Hon. Wanda Vázquez Garced, suscribió una Orden Ejecutiva declarando estado de emergencia el 7 de enero de 2020. Por otro lado, el Presidente de los Estados Unidos, Hon. Donal Trump, suscribió una declaración de desastre el 15 de enero de 2020. No podemos pasar por que se ha estimado que hubo alrededor de 8,000 refugiados como consecuencia de la emergencia. Reconocemos que la presente administración ha realizado un esfuerzo extraordinario con el propósito de solucionar de manera

inmediata la falta de una residencia segura a las familias afectadas. Sin embargo, debemos reconocer que miles de puertorriqueños se han visto forzados a dormir al aire libre y con limitados recursos como consecuencia de los daños que los temblores provocaron en sus casas.

Por otro lado, hemos sido testigos del daño que han sufrido cientos de estructuras en el suroeste de la Isla. Cientos de estructuras residenciales han colapsado o presentan daños estructurales que ponen en peligro su estabilidad. Lo antes mencionado, ha dejado a familias enteras desprovistas de un hogar seguro. Por otro lado, siguen ocurriendo réplicas a diario y se desconoce cuándo cesarán las mismas.

El 6 de febrero de 2020, durante horas de la mañana, ocurrió una réplica cuya intensidad fue estimada en 5.0 en la Escala Richter. Dicha réplica provocó que al menos una residencia que ya se encontraba afectada colapsara completamente. En medio de toda esta incertidumbre surge además la preocupación sobre qué sucederá con sus obligaciones hipotecarias y el temor de que las propiedades sean ejecutadas.

#### **DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1           Artículo 1.- Título

2           Esta Ley se conocerá como la “Ley para la Protección de Viviendas Afectadas por  
3   Temblores”.

4           Artículo 2.- Definiciones

5           Para fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que se  
6   detalla a continuación:

7           a.           “Acreedor Hipotecario”- significa cualquier persona natural o  
8           jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una  
9           cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y/o las  
10          Leyes de los Estados Unidos de América para conceder, que conceda y/o

1 que administre préstamos con garantía hipotecaria sobre uno o varios  
2 inmuebles.

3 b. "Deudor Hipotecario"- significa toda persona que ha incurrido en  
4 un préstamo primordialmente para fines personales, familiar o de uso  
5 doméstico evidenciado por un pagaré hipotecario el cual, en la mayoría de  
6 ocasiones en garantía por una hipoteca, una hipoteca directa, pagaré, u  
7 otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grave una  
8 propiedad inmueble residencial.

9 c. "Persona"- significa cualquier individuo, persona natural o  
10 jurídica incluyendo, pero sin limitarse a, individuos, sociedades,  
11 corporaciones, fideicomisos, o cualquier otra entidad jurídica.

12 d. "Préstamo Hipotecario"- significa uno o varios adelantos en  
13 efectivo, o su equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente  
14 conocido como acreedor hipotecario) evidenciado por un pagaré  
15 hipotecario el cual, en la mayoría de ocasiones en garantía por una  
16 hipoteca, una hipoteca directa, pagaré u otra evidencia de deuda acordada  
17 entre las partes, que grava debidamente uno o varios bienes inmuebles,  
18 donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del  
19 préstamo.

20 e. "Préstamo Hipotecario Residencial"- significa cualquier préstamo  
21 hipotecario otorgado primordialmente para fines personales, familiares o  
22 de uso doméstico evidenciado por un pagaré hipotecario el cual en la

1 mayoría de ocasiones en garantía por una hipoteca, una hipoteca directa,  
2 pagaré, u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grave  
3 una propiedad inmueble residencial.

4 f. "Zona Afectada" - Son los municipios de Utuado, Jayuya, Lares,  
5 Adjuntas, Ponce, Peñuelas, Guayanilla, Yauco, Guánica, Sabana Grande,  
6 Villalba, Maricao, Lajas, San Germán, Cabo Rojo, Corozal, San Sebastián,  
7 Arecibo, Ciales, Hormigueros, Juana Díaz, Las Marías, Mayagüez,  
8 Morovis, Orocovis y Sabana Grande.

9 Artículo 3.- Veda en la Ejecución de Hipotecas.

10 Se decreta por un término de ciento veinte (120) días, contados a partir de la  
11 fecha de la vigencia de la presente Ley, una veda en la que no se podrán ejecutar las  
12 hipotecas de los inmuebles que han sufrido daños como consecuencia de los temblores  
13 registrados a partir del 28 de diciembre de 2019 y que se encuentren dentro de la zona  
14 afectada según definida en el Artículo 2.

15 Artículo 4.- Disposiciones.

16 Cualquier pleito instado por un acreedor hipotecario para la ejecución de una  
17 hipoteca de un inmueble dentro de la zona afectada que haya sufrido daños como  
18 consecuencia de los temblores registrados a partir del 28 de diciembre de 2019, será  
19 desestimado sin perjuicio. En la Sentencia desestimatoria, el Tribunal vendrá obligado  
20 además a imponerle al acreedor hipotecario el pago de honorarios de abogado y las  
21 costas del litigio.

22 Las demandas de ejecución de hipoteca sobre inmuebles que hayan sufrido

1 daños como consecuencia de los temblores registrados a partir del 28 de diciembre de  
2 2019 y que se encuentren dentro de la zona afectada que hayan sido presentadas antes  
3 de la vigencia de la presente Ley, serán desestimados sin perjuicio.

4 Artículo 5. - Interpretación de Disposiciones de Ley

5 Esta Ley, deberá interpretarse en la forma más liberal y beneficiosa para el  
6 deudor hipotecario. En caso de conflicto entre las disposiciones de esta Ley y las  
7 disposiciones de cualquier otra ley, prevalecerán las del presente capítulo.

8 Artículo 6- Vigencia

9 Esta Ley regirá inmediatamente después de su aprobación.