

(P. del S. 440)

LEY 31 19 DE ENERO DE 1998

Para enmendar el Apartado cuatro (4) del Artículo 23.020 y el Apartado dos (2) del Artículo 23.030 de la Ley Número 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, conocida como "El Código de Seguros de Puerto Rico", a fin de aumentar del veinticinco (25) al treinta (30) por ciento el máximo permitido en las pérdidas cubiertas por las pólizas de seguros de préstamos hipotecarios.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El seguro de préstamo hipotecario, según dispuesto en la Ley de Seguros de Préstamos Hipotecarios, Ley Número 12 de 11 de marzo de 1976, según enmendada, provee protección a los prestamistas contra pérdidas financieras resultantes de la falta de pago de los préstamos garantizados por gravamen sobre bienes inmuebles residenciales o por edificios ocupados con propósitos industriales o comerciales. De incumplir el deudor en el pago del préstamo, el acreedor podrá reclamarle al seguro por la cantidad de la pérdida sufrida hasta el monto de la cubierta de la póliza.

La pérdida asegurable bajo un seguro de préstamo hipotecario, sin embargo, está limitada. El Artículo 23.030 (2) del Código de Seguros, establece que un asegurador de préstamos hipotecarios limitará el monto de su obligación hasta un máximo de veinticinco (25) por ciento de la cantidad de cualquier reclamación a pagar bajo los términos de sus pólizas. Es decir, una póliza de seguro de préstamo hipotecario sólo podrá cubrir hasta el veinticinco (25) por ciento de la pérdida que pueda sufrir el acreedor por la falta de pago del deudor del préstamo. El setenta y cinco (75) por ciento, por tanto, no podrá ser asegurada y por consiguiente el acreedor hipotecario se expone a absorberla.

En 1996, las agencias cuasi gubernamentales conocidas como Fannie Mae (Federal National Mortgage Association) y Freddie Mac (Federal Home Loan Mortgage Corporation), que son las agencias que adquieren en el mercado secundario la mayor parte de las hipotecas residenciales de tipo convencional que se originan en Puerto Rico, aumentaron el nivel del requisito de cubierta que deben cumplir los préstamos hipotecarios que le son ofrecidos para su adquisición. Desde entonces, el seguro de préstamos hipotecario de cada hipoteca deberá cubrir al menos el treinta (30) por ciento de cualquier reclamación en aquellos casos en que la hipoteca exceda el noventa (90) por ciento del valor de la propiedad hipotecada ("loan to value ratio").

En Puerto Rico gran cantidad de los préstamos hipotecarios residenciales de tipo convencional que se originan tienen un "loan to value ratio" en exceso del noventa (90) por ciento. Por consiguiente, los bancos hipotecarios y demás instituciones financieras que conceden ese tipo de préstamos están imposibilitados de vender los mismos en el mercado secundario a Fannie Mae y

Freddie Mac por no poder cumplir con el requisito de cubierta de seguro de al menos treinta (30) por ciento de la posible reclamación. Al no permitir el Código de Seguros que las pólizas de préstamos excedan el veinticinco (25) por ciento de la reclamación, las compañías de seguros que se dedican a este tipo de seguro están impedidas de expedir pólizas con las cubiertas ahora exigidas por Fannie Mae y Freddie Mac. Por consiguiente, la reventa en el mercado secundario de esas hipotecas se está viendo menoscabada seriamente, afectando a su vez la posición financiera de las instituciones financieras que con gran probabilidad tendrán que conservar en cartera estas hipotecas.

Muchos de los estados de la Unión Norteamericana no cuentan con tal restricción, pero aquéllos que sí la tienen permiten a los aseguradores proveer cubiertas en exceso del veinticinco (25) por ciento mediante el mecanismo de asegurar el exceso. En Puerto Rico, a pesar de que el proveer cubiertas en exceso de dicha cantidad está debidamente estatuido en el Código de Seguros, el mismo aparenta no estar disponible para este tipo de seguros por el texto tajante de la Ley de Seguros de Préstamos Hipotecarios. Por lo tanto, Puerto Rico es la única jurisdicción americana (sin tomar en cuenta los demás territorios, sobre los cuales desconocemos su situación) en la que no está disponible el seguro hipotecario en exceso del veinticinco (25) por ciento.

Con el fin de remediar esa situación y reabrir el mercado secundario a la industria de la banca hipotecaria residencial para préstamos con un "loan to value ratio" en exceso de un noventa (90) por ciento, se enmienda por la presente el Código de Seguros a los efectos de aumentar el límite de los seguros de préstamos hipotecarios de veinticinco (25) a treinta (30) por ciento.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.- Se enmienda el Apartado cuatro (4) del Artículo 23.020 de la Ley Número 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Artículo 23.020.-Requisitos de Capital, Sobrante y reserva para Contingencias.

(1)

(2)

(3)

(4) Un asegurador de préstamos hipotecarios no podrá, en ningún momento, tener en vigor una obligación total sobre el conjunto de sus pólizas de seguro que exceda en veinticinco (25) veces su sobrante con relación a tenedores de pólizas. Dicha obligación será computada a base de treinta (30) por ciento del balance pendiente de pago del conjunto de los préstamos asegurados. Si cualquier asegurador tuviera en vigor en un momento dado, una obligación total que exceda en veinticinco (25) veces su sobrante con relación a tenedores de pólizas, éste debéra cesar de tramitar nuevos negocios hasta el momento en que su obligación total no exceda dicho limite. Al computar la obligación total,

la amortización podrá estimarse a base del promedio del término y tipo de interés de los préstamos en el portafolio del asegurador.

(5)"

Sección 2.- Se enmienda el Apartado dos (2) del Artículo 23.030 de la Ley Número 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, para que se lea como sigue :

"Artículo 23.030.-Limitaciones y Restricciones para Tramitar Negocios.

(1)"

(2) Un asegurador limitará el monto de su obligación hasta un máximo de treinta (30) por ciento de la cantidad de cualquier reclamación a pagar bajo los términos de sus pólizas, pero podrá elegir pagar totalmente la cantidad de la reclamación, según se define en su póliza, y adquirir el título de propiedad sobre la garantía inmobiliaria.

(3)"

(4)"

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