

(P. del S. 2380)

fe
116 ASAMBLEA 7^{ma} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 143-2012
(Aprobada en 20 de Jul de 2012)

LEY

Para enmendar el Artículo 2, Artículo 4, Artículo 6, Artículo 9, Artículo 10 y Artículo 11 de la Ley 164-2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", a fin de realizar correcciones técnicas a estos Artículos y atemperar sus disposiciones con las leyes federales y otras leyes administradas por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 164-2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", se creó con el fin de proteger a los consumidores de dichas hipotecas. En Puerto Rico la demanda por las hipotecas inversas continúa en crecimiento, ya que ha resultado de gran beneficio para brindar ingresos adicionales a algunos adultos mayores de 62 años. Es interés de la Asamblea Legislativa el que se continúe ofreciendo este tipo de producto en la Isla, por lo cual, entendemos necesario realizar unas correcciones técnicas a la Ley Núm. 164, antes mencionada.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se enmiendan los incisos (b) y (c) del Artículo 2 de la Ley 164-2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que se lea como sigue:

"Artículo 2.- Definiciones

(a)...

(b) Institución financiera o prestamista – Cualquier banco o institución financiera prestamista, organizada u operando bajo las leyes de Puerto Rico, Estados Unidos o de cualquier estado o territorio de Estados Unidos o país extranjero que ofrezca y origine préstamos de hipoteca inversa. También incluye a cualquier cooperativa de ahorro y crédito operando bajo las leyes pertinentes, que ofrezca y origine préstamos de hipoteca inversa.

(c) Solicitante o prestatario – Cualquier persona natural de 62 años o más que tiene un interés individual o como parte de una sociedad legal de gananciales sobre la propiedad garantía de un préstamo de hipoteca inversa.

..."

Artículo 2.- Se enmienda el inciso (a) del Artículo 4 de la Ley 164-2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que se lea como sigue:

“Artículo 4.- Institución financiera; deber de referir a un consejero para orientación

Antes de aceptar una solicitud completada para una hipoteca inversa o de efectuar cargos, la institución financiera deberá:

- a) Referir al solicitante a varias agencias de consejería, brindándole una lista de las agencias que están debidamente certificadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos.

...”

Artículo 3.- Se enmienda el inciso (b) del Artículo 6 de la Ley 164-2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que se lea como sigue:

“Artículo 6. –Consejero; cualificaciones

a) ...

- b) Las instituciones financieras obtendrán la lista actualizada de las agencias de consejería del portal electrónico del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos para poder proporcionársela a los solicitantes. Si por alguna razón no están disponibles en el portal, deberán hacer gestiones con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos para obtener dicha lista.”

Artículo 4.- Se elimina el inciso (f) y se reenumera el inciso (g) como (f) del Artículo 9 de la Ley 164-2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que se lea como sigue:

Artículo 5. – Se enmienda el Artículo 10 de la Ley 164-2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que se lea como sigue:

“Artículo 10. – Deberes de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras y de la Corporación Pública para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico.

Se faculta a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) y a la Corporación para la Supervisión y Seguros de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) a establecer la reglamentación necesaria para su implantación, con el propósito de asegurar que el mismo se implemente con carácter de urgencia. El Reglamento incluirá:

- a) Las normas referentes a la imposición de responsabilidad por incumplimiento, dispuestas en el Artículo 11, incisos (b) y (c).

- b) Los procesos a seguir para la resolución de querellas por incumplimiento de esta Ley y los remedios que se concederán a tenor con lo dispuesto en el Artículo 11, incisos (b) y (c).

..."

Artículo 6. – Se enmienda el Artículo 11 de la Ley 164-2011, conocida como "Ley de Protección al Consumidor de Hipotecas Inversas", para que lea como sigue:

“Artículo 11.– Violaciones a la Ley; responsabilidad; penalidades; multas

Toda institución financiera que se encuentre en violación de esta Ley se expone a:

- a) Acción civil compensatoria especial y expedita en caso de violar su obligación legal de honestidad, buena fe y trato justo para con el solicitante o prestatario de una hipoteca inversa. Las sanciones son unas discrecionales del Juez y pudieran incluir, entre otras:
- a. Liberación del gravamen hipotecario
 - b. Liberación de los intereses
 - c. Triple indemnización por daños causados

Al imponerse las sanciones, el Tribunal deberá considerar y velar porque no se afecten los derechos de terceros que cualifiquen como tenedores de buena fe del pagaré.

Aunque se establece un procedimiento expedito para las causas de acción, ello no debe interpretarse como un impedimento para que el Juez lleve a cabo los procedimientos que estime necesarios para dilucidar la controversia ante sí, cumpliendo con el que no ocurran dilaciones irrazonables. En los casos donde el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos sea el tenedor del pagaré, se le otorgará a éstos la oportunidad de corregir cualquier deficiencia antes de que el Tribunal imponga la liberación del gravamen hipotecario o la liberación de los intereses.

b) ...


c) ...

- d) Toda institución financiera o persona, natural o jurídica, que viole las disposiciones de esta Ley, podrá estar sujeta a la acción penal correspondiente.”

Artículo 7. –Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 1 de agosto de 2012

Firma:


Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios