

(P. del S. 1637)

LEY 244

15 DE AGOSTO DE 1999

Para enmendar el inciso 2 del Artículo 23.010 de la Ley Núm. 12 del 11 de marzo de 1976, según enmendada, conocida como “Ley de Seguro de Préstamos Hipotecarios”, a fin de aumentar la garantía inmobiliaria autorizada de un noventa y cinco por ciento (95%) del valor razonable del inmueble en el mercado a un noventa y siete por ciento (97%) garantizado mediante hipoteca, escritura de fideicomiso, o cualquier otro instrumento constitutivo de primera carga o gravamen sobre la propiedad inmueble.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Con anterioridad a la aprobación de la Ley de Seguro de Préstamos Hipotecarios, la familia puertorriqueña tenía limitadas opciones para adquirir el financiamiento de la propiedad que le serviría de residencia. Muy pocos compradores podían ajustar su presupuesto al tipo de interés que la institución financiera le requería cuando finalmente le concedía el préstamo. La razón principal para que las reservas concedieran los beneficios de un préstamo hipotecario lo fue el alto riesgo de un colapso económico que podían correr dichas instituciones en el caso de que los compradores se encontrasen imposibilitados para realizar los pagos requeridos por su deuda. Sin embargo, los seguros hipotecarios han logrado que el mercado de la adquisición de bienes raíces haya alcanzado la magnitud que tiene en el Puerto Rico de fin de siglo. Mediante la Ley de Seguro de Préstamos Hipotecarios se han establecido los parámetros que han de regular las compañías aseguradoras que han optado por llevar al consumidor la posibilidad de adquirir un préstamo hipotecario con más facilidad que en décadas anteriores.

El seguro de garantía de hipoteca que existía en el 1976, cuando se crea la Ley, lo fue el de la F.H.A., que comenzó operaciones en el año de 1933. Otra porción sustancial de hipotecas ha estado garantizada por la Administración de Veteranos, la cual limita sus beneficios al grupo que constituyen los veteranos con derechos a préstamos. La escasez en garantía de préstamos hipotecarios se ha debido en Puerto Rico mayormente a que la ley de seguros local anterior a la actual enmendada, no proveía las reglamentaciones, disposiciones y responsabilidades que le aseguran al banco o institución financiera la solvencia de la compañía aseguradora y el cumplimiento de los contratos asumidos.

El desarrollo social, económico y tecnológico obtenido en Puerto Rico recientemente dista mucho de la realidad circunstancial vivida en los años setenta, cuando se aprobó la ley vigente y se autorizó una garantía inmobiliaria del 95% del valor razonable en el mercado de la propiedad en vías de ser adquirida. Dicho desarrollo se refleja o se hace visible en una evolución en el “modus vivendi” actual, en el cual las metas individuales y colectivas a corto y largo plazo son mucho más ambiciosas. El interés de adquirir una residencia propia es general, se dispersa por todas las esferas sociales en el país, provocando un incremento en la demanda residencial. Por tal motivo, reconocemos la imperiosa necesidad de aumentar la garantía hipotecaria disponible

en el mercado para que el banco o institución financiera facilite al comprador una suma de dinero más cercana al valor de la propiedad que se dispone a adquirir.

En nuestra sociedad todos nos esforzamos, trabajamos fuerte y algunos tienen que contar con más de un trabajo, para alcanzar las metas trazadas. En un sinnúmero de ocasiones dicha meta es obtener un préstamo hipotecario para una residencia propia o quizás para poder comprar una propiedad que nos sirva para fines de expandir un comercio o industria.

Mediante esta enmienda se provee para que el banco o institución financiera pueda ofrecer la alternativa de obtener la referida propiedad a un interés o costo razonable. En ocasiones, el comprador tiene la capacidad de trabajo y de remuneración suficiente para realizar los pagos por una hipoteca, pero no cuenta con la cantidad de dinero suficiente para ofrecer como adelanto o pronto de la propiedad. Al ser el seguro hipotecario limitado a una cantidad máxima de un 95% del valor de la propiedad en el mercado, el comprador tiene que en ocasiones esperar largos años en lo que puede reunir suficiente dinero para efectuar un pago como pronto y, probablemente, al momento de hacerlo, no tiene el mismo valor adquisitivo en el mercado que tuvo cuando inició los trámites de financiamiento de hipoteca. La presente enmienda pretende facilitar la compra de bienes inmuebles, aumentando la cantidad mínima de dinero que podrá ser asegurada de un noventa y cinco por ciento (95%) del total del valor razonable de la propiedad en el mercado a un noventa y siete por ciento (97%) de ese valor. Lograremos no tan sólo que más personas en nuestra sociedad se beneficien de los préstamos hipotecarios, sino un aumento en las transacciones bancarias, lo que a su vez se convierte en un incentivo para el inversionista que desee colocar su dinero en hipotecas, en mayor número de fuentes de crédito, concediéndole mayor estabilidad a la economía local.

El estado de derecho debe ser no tan sólo estable sino que debe proveer un grado de versatilidad en el cual las necesidades colectivas encuentren medios para ser satisfechas.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1.-Se enmienda el inciso (2) del Artículo 23.010 de la Ley Núm. 12 de 11 de marzo de 1976, según enmendada y conocida como “Ley de Seguro de Préstamos Hipotecarios” para que lea como sigue:

“(2) Garantía Inmobiliaria Autorizada-Significa un pagaré, bono o cualquier otra evidencia de deuda amortizable, que no exceda del noventa y siete por ciento (97%) del valor razonable en el mercado del inmueble garantizado por una hipoteca, escritura de fideicomiso, o cualquier otro instrumento constitutivo de primera carga o gravamen sobre la propiedad inmueble, disponiéndose:

(a)

(b)

- (c)
 - (i).....
 - (ii).....
- (3).....”

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.