

(P. del S. 961)

## LEY

Para crear la "Ley de Moratoria y de Modificaciones de Hipotecas a causa del huracán María", a los fines de asistir a los acreedores que obtuvieron una moratoria en sus préstamos hipotecarios residenciales como consecuencia del paso de huracán María en poner sus préstamos al corriente; para proveer una exención en el pago de derechos y aranceles para los instrumentos públicos otorgados a raíz de la presente Ley; y para enmendar los Artículos 85 y 86 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El paso de los huracanes Irma y María sobre nuestra isla, el pasado mes de septiembre de 2017, ocasionó un desastre natural devastador que provocó que miles de familias perdieran todas o gran parte de sus pertenencias y ocasionó daños a las infraestructuras de transportación, comunicaciones, agua potable y energía eléctrica.

El colapso del sistema de electricidad provocó la paralización de la economía ya que un sinnúmero de comercios tuvo que cesar sus operaciones y como resultado de esto, cientos de miles de personas vieron sus trabajos interrumpidos, ello unido a gastos imprevistos en los que tuvieron que incurrir como resultado de dicho evento atmosférico.

Como resultado de los daños ocasionados por los huracanes Irma y María, miles de familias puertorriqueñas que mantenían sus préstamos hipotecarios residenciales al corriente para el mes de septiembre de 2017 o contra los cuales aún no se había iniciado un procedimiento de ejecución de hipoteca, se vieron obligados a recurrir a programas de moratoria ofrecidas por la industria financiera, la cooperativista, inversionistas privados y federales, al igual que aquellos ofrecidos por los garantizadores de préstamos hipotecarios.

Una moratoria en un préstamo hipotecario residencial no es otra cosa que concederle a un deudor hipotecario un término de incumplimiento en el pago de su préstamo hipotecario residencial para que luego de dicho periodo el deudor hipotecario pueda encaminarse a cumplir con el mismo. Una consecuencia del periodo de moratoria en los préstamos hipotecarios residenciales es el incumplimiento del deudor hipotecario con los términos y condiciones originalmente pactados. Para subsanar dicho incumplimiento el deudor hipotecario puede llegar a un plan de pagos con el acreedor hipotecario. Sin embargo, dicho plan de pago no siempre es la mejor opción para que un deudor hipotecario pueda encaminarse a cumplir con su préstamo hipotecario residencial. Una segunda opción ofrecida para que un deudor pueda encaminarse a



poner su préstamo hipotecario al corriente es modificar los términos y condiciones originales del mismo. A esos fines es necesario, modificar el pagaré hipotecario, cuando aplique, y la hipoteca que lo garantiza de forma permanente mediante una escritura pública de modificación de hipoteca la cual debe ser inscrita con el mismo rango que la hipoteca cuya modificación se solicita y una vez modificada la hipoteca original ésta sea ejecutable con la misma eficacia que la escritura de hipoteca previo a su modificación. Una vez realizada dicha modificación de hipoteca, el préstamo hipotecario se encamina nuevamente a su cumplimiento.

Como parte del proceso de recuperación de la isla, el gobierno federal, así como el estatal han radicado varias piezas legislativas que buscan atender la recuperación de muchas familias que han perdido sus pertenencias, propiedades y en algunos casos hasta sus trabajos. El asistir a aquellos deudores hipotecarios que se han acogido a proceso de moratoria puedan traer sus préstamos al corriente no puede ser la excepción.

A estos fines, y con la intención de asistir y viabilizar el que nuestros ciudadanos puedan colocar sus préstamos hipotecarios residenciales al corriente y así regresar a cumplir con sus obligaciones financieras tal y como lo habían hecho previo al azote del huracán María esta Asamblea Legislativa considera, como parte de su política pública, el que los deudores hipotecarios puedan modificar sus préstamos hipotecarios residenciales para ponerlos al corriente sin incurrir en costos de sellos de Rentas Internas, Comprobantes de Inscripción, Impuesto Notarial y cargo telemático en la presentación de sus escrituras de modificación de hipoteca en el Registro de la Propiedad. De igual forma, por vía de excepción, esta Asamblea Legislativa reconoce que es un requisito *sine qua non* para que los deudores hipotecarios puedan poner sus préstamos hipotecarios residenciales al corriente que las escrituras de modificación deben ser inscritas en el mismo rango que la hipoteca cuya modificación se acuerda entre el/los deudor(es) hipotecarios y el acreedor hipotecario. A esos fines, por vía de excepción, exceptuamos de los requisitos de consentimiento de acreedores posteriores provistos en los Artículos 85 y 86 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a las escrituras otorgadas a tenor con esta Ley.

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

### Artículo 1.- Título oficial

Esta Ley se conocerá como la "Ley de Moratoria y de Modificaciones de Hipotecas a causa del Huracán María."

### Artículo 2.- Política Pública

Es política pública del Gobierno de Puerto Rico asegurar que todo deudor hipotecario que tuviese un préstamo hipotecario residencial al corriente para el primero (1) de septiembre de 2017, se haya acogido a cualquier programa de moratoria ofrecido por un acreedor hipotecario y cumpla cabalmente con los



requisitos de dicha moratoria pueda poner dicho préstamo hipotecario residencial al corriente mediante la otorgación de una escritura de modificación sin incurrir en gastos de sellos de rentas internas, comprobante de presentación, impuestos notarial, cargo telemático y que dicha modificación sea inscrita en el mismo rango que la hipoteca cuya modificación se realiza sin obtener el consentimiento de acreedores posteriores.

### Artículo 3.- Definiciones

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

- a. "Acreedor Hipotecario"- significa cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria o financiera o un banco o una cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y/o las Leyes de los Estados Unidos de América para conceder, que conceda y/o que administre préstamos con garantía hipotecaria sobre uno o varios inmuebles.
- b. "Deudor Hipotecario"- significa toda persona que ha incurrido en un préstamo primordialmente para fines personales, familiar o de uso doméstico evidenciado por un pagaré hipotecario el cual, en la mayoría de ocasiones en garantía por una hipoteca, una hipoteca directa, pagaré, u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grave una propiedad inmueble residencial.
- c. "Escritura de Modificación de Hipoteca Elegible"- significa todo instrumento público otorgado ante un notario público mediante el cual se enmiende, nove, modifique, cancele parcialmente, se incremente, cualquier hipoteca de un Préstamo Hipotecario Residencial Elegible en el Registro de la Propiedad.
- d. "Persona"- significa cualquier individuo, persona natural o jurídica incluyendo, pero sin limitarse a, individuos, sociedades, corporaciones, fideicomisos, o cualquier otra entidad jurídica.
- e. "Préstamo Hipotecario"- significa uno o varios adelantos en efectivo, o su equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) evidenciado por un pagaré hipotecario el cual, en la mayoría de ocasiones en garantía por una hipoteca, una hipoteca directa, pagaré u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grava debidamente uno o varios bienes inmuebles, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo.
- f. "Préstamo Hipotecario Residencial"- significa cualquier préstamo hipotecario otorgado primordialmente para fines personales, familiares o de uso doméstico evidenciado por un pagaré hipotecario el cual en la mayoría de ocasiones en garantía por una hipoteca, una hipoteca



directa, pagaré, u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grave una propiedad inmueble residencial.

- g. "Préstamo Hipotecario Residencial Elegible"- significa cualquier préstamo hipotecario residencial bajo el cual el deudor hipotecario se haya acogido a cualquier programa de moratoria o mitigación de pérdidas (Loss Mitigation) ofrecido por su acreedor hipotecario a raíz de los huracanes Irma y María.

#### Artículo 4.- Modificaciones de Hipoteca

Todo deudor hipotecario que posea un préstamo hipotecario residencial elegible y al cual se le haya concedido por el acreedor hipotecario una moratoria, podrá obtener la modificación de su pagaré hipotecario, escritura de hipoteca, u otra evidencia de deuda a los fines de la presente Ley. El acreedor hipotecario y el deudor hipotecario comparecerán ante notario público para otorgar una escritura de modificación de hipoteca elegible mediante la cual enmiende los términos y condiciones del pagaré y/o la hipoteca original a los fines de conformar los mismos a la moratoria otorgada al deudor hipotecario. Para que dicha escritura de modificación de hipoteca elegible obtenga los beneficios de la presente Ley dicha escritura de modificación de hipoteca elegible deberá expresar que la misma es otorgada al amparo de la presente Ley, que la modificación de escritura de hipoteca elegible se otorga para brindar conocimiento público de la moratoria otorgada al deudor hipotecario por el acreedor hipotecario, que la escritura de modificación de hipoteca elegible no es el resultado de la otorgación de crédito adicional al deudor hipotecario y que las razones para otorgarle la moratoria al deudor hipotecario lo son el paso del huracán Irma y/o el paso del huracán María sobre la jurisdicción de Puerto Rico.

#### Artículo 5.- Exención de cobro de derechos y aranceles para instrumentos públicos

Toda escritura original, copia certificada, presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de modificación de hipoteca elegible estará exenta en su totalidad del pago de cualquier derecho arancelario aplicable, incluyendo sellos, comprobantes, impuesto notarial, cargo telemático y dicha escritura de modificación de hipoteca elegible será inscrita en el Registro de la Propiedad en el mismo rango que la hipoteca cuya modificación se realiza sin que sea requisito obtener el consentimiento de acreedores posteriores.

Artículo 6.- Se enmienda el Artículo 85 de la Ley 210-2015, según enmendada, para añadir un segundo párrafo que lea como sigue:

"ARTÍCULO 85. — Modificación de obligación; falta de inscripción y efecto.

...



A modo de excepción una escritura de modificación de hipoteca elegible otorgada a tenor con la "Ley de Moratoria y de Modificaciones de Hipoteca" a causa del huracán María no se considerará una modificación y/o destrucción de una obligación anterior razón por la cual no se considerará una inscripción nueva. El Registrador de la Propiedad inscribirá la modificación de una hipoteca elegible al margen de la escritura de hipoteca cuya modificación es objeto de la escritura de modificación de hipoteca elegible sin que se requiera la comparecencia, notificación, aprobación, anuencia y/o consentimiento de acreedores posteriores."

Artículo 7.- Se enmienda el Artículo 86 de la Ley 210-2015, según enmendada, para añadir un segundo párrafo, que lea como sigue:

"ARTÍCULO 86. – Novación; nueva inscripción o nota marginal.

...

A modo de excepción una escritura de modificación de hipoteca elegible otorgada a tenor con la Ley de Moratoria y de Modificaciones de Hipoteca a causa del huracán María no se considerará una novación total y/o parcial del contrato inscrito que provoque una nueva inscripción y que requiera la cancelación del precedente. El Registrador de la Propiedad inscribirá la modificación de una hipoteca elegible al margen de la escritura de hipoteca cuya modificación es objeto de la escritura de modificación de hipoteca elegible sin que requiera la comparecencia, notificación, aprobación, anuencia y/o consentimiento de acreedores posteriores."

#### Artículo 8.- Separabilidad

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes o, aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia.

**Artículo 9. – Interpretación de Disposiciones de Ley**

Este capítulo deberá interpretarse en la forma más liberal y beneficiosa para que un deudor hipotecario pueda, luego de otorgada la escritura de modificación de hipoteca bajo los términos y condiciones aprobados por el acreedor hipotecario, inscribir la misma en el Registro de la Propiedad en el mismo rango que la hipoteca cuya modificación se pactó. Además, este capítulo se interpretará de la forma más liberal y beneficiosa para que la escritura de modificación de hipoteca posea la misma eficacia legal, luego de modificada, que previo a su modificación. En caso de conflicto entre las disposiciones de este capítulo y las disposiciones de cualquier otra ley, prevalecerán las del presente capítulo.

**Artículo 10- Vigencia**

Esta Ley comenzará 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: 25 de OCTUBRE de 2018**

Firma



**Eduardo Arosemena Muñoz**  
**Secretario Auxiliar**  
**Departamento de Estado**  
**Gobierno de Puerto Rico**