

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{va.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 199

18 de febrero de 2021

Presentado por la señoras *Santiago Negrón, Rosa Vélez, Rivera Lassén* y los señores,
Bernabe Riefkohl, Vargas Vidot y Ríos Santiago

(Por Petición de Ayuda Legal Puerto Rico, Inc.)

Referido a

LEY

Para establecer la “Ley contra Desalojos ante Desastres”, a los fines de adoptar y mandar medidas de emergencia en Puerto Rico que detengan las acciones de desalojo por falta de pago en casos de ejecuciones de hipoteca y arrendamiento; establecer protecciones y responsabilidades de las personas deudoras contra acciones relacionadas a desalojos, según los términos y disposiciones de esta Ley; establecer su vigencia; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La pandemia se suma a una crisis de vivienda que ya es profunda. La crisis hipotecaria y de desahucios que azota a Puerto Rico es evidente. Entre el año 2017 a septiembre de 2020 se realizaron 12,788 ejecuciones de sentencia en casos de hipotecas sobre residencias, según datos de la Oficina de la Comisionada de Instituciones Financieras (OCIF). Se estima que una tercera parte de las unidades de vivienda en Puerto Rico es de alquiler. Esta población está asediada por la pobreza. Entre quienes alquilan, el 58% de las familias generan menos de \$14,999 al año. La mediana de renta es de \$474 mensuales. Para el 46.8% de esta población, más del 35% de sus ingresos lo destinan al pago del canon mensual, mientras que para el 31% de la población, más del

50% de sus ingresos se invierte en el pago de alquiler. Respecto a grupos específicos, el 20% de las personas inquilinas tiene más de 65 años. Las mujeres jefas de familia lideran el 31 de los hogares. Son muy pocas las garantías que tienen estas personas para asegurar un techo seguro. A esto se suma la falta de techo seguro de las más de 20,000 familias que esperan asistencia a más de tres años de los huracanes Irma y María y a más de un año de los terremotos que afectaron al Sur. A su vez, el impacto económico del COVID-19 ha aumentado la vulnerabilidad de quienes hoy no cuentan con los medios pagar sus rentas o hipotecas. Los huracanes y terremotos dejaron al descubierto la necesidad de instrumentos y normativas que guiaran los procesos para garantizar que en medio de la emergencia las personas no se quedaran sin hogar. Las consecuencias de hipotecas automáticas y de la pobre fiscalización a las instituciones financieras siguen latentes.

Nuestra condición isleña, la crisis climática y la fragilidad de nuestra economía permiten prever que cualquier desastre que impacte a Puerto Rico tendrá condiciones directas en la capacidad de pago de quienes alquilan o pagan hipotecas. El momento es preciso para expresiones contundentes de política pública que prioricen la vivienda ante desastres. Esta legislación es un paso en esta dirección.

Como han reconocido los Centros para el Control de Enfermedades de los Estados Unidos, la vivienda es un tema de salud pública. El experto en derecho a la vivienda de la Organización de Naciones Unidas, Balakrishnan Rajagopal, ha identificado que la vivienda es central para cualquier respuesta a la pandemia, por lo que las acciones que resulten en desalojos son alarmantes para los derechos humanos. Garantizar la seguridad de la tenencia y del techo es corolario de la dignidad humana que nuestra Constitución llama a proteger.

Ante esta coyuntura, esta Asamblea Legislativa, en virtud de sus facultades reconocidas en las Secciones 18 y 19 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico para aprobar leyes en protección de la vida, la salud y el bienestar del pueblo, establece esta “Ley contra Desalojos ante Desastres”.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. - Título

2 Esta Ley se conocerá como la “Ley contra Desalojos ante Desastres”.

3 Artículo 2. - Declaración de Política Pública

4 Es política pública de Puerto Rico la protección del derecho a la vivienda segura y la
5 minimización del riesgo de desalojos de personas y comunidades, particularmente en
6 momentos de desastres.

7 Artículo 3. - Definiciones

8 Para los fines de esta Ley, las siguientes palabras y frases tendrán el significado
9 señalado a continuación:10 (a) “Declaración de Emergencia” - Se referirá a las declaraciones oficiales que
11 haga el Gobernador de Puerto Rico ante la inminencia o el impacto de un desastre, al
12 amparo de la Ley 20-2017, según enmendada, conocida como “Ley del
13 Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico” y la Ley Núm. 76-2000, según
14 enmendada, conocida como “Ley de Procedimientos para Situaciones o Eventos de
15 Emergencia”.16 (b) “Deudor” - Significa toda persona natural que haya contraído un contrato con
17 una persona natural o jurídica dueña de un inmueble arrendado o préstamo
18 hipotecario residencial, según definida en esta Ley. Se excluye expresamente de esta
19 definición al Gobierno de Puerto Rico, sus dependencias, agencias,
20 instrumentalidades, corporaciones públicas y municipios. Asimismo, se excluye de

1 esta definición toda agencia o dependencia del Gobierno de los Estados Unidos,
2 siempre que esto no contravenga alguna disposición federal.

3 (c) "Desalojo" - Significa toda acción judicial o extrajudicial que tenga como
4 resultado el lanzamiento de una persona de la propiedad en la que vive, por falta de
5 pago, en aquellos casos en que existe un contrato de alquiler o de hipoteca suscrito
6 previo o durante la declaración de emergencia o de desastre mayor.

7 (d) "Moratoria" - Significa una suspensión del pago de cánones de renta o
8 hipotecas durante el término definido por esta Ley. Para propósitos de esta Ley, la
9 moratoria no significará una cancelación o renuncia de un deudor de la obligación de
10 cumplir con el pago a la persona natural o jurídica dueña del inmueble o del
11 préstamo hipotecario tan pronto concluya el término definido para la moratoria
12 establecida por esta Ley.

13 (e) "Represalia" - Significa una acción por parte de una persona natural o jurídica
14 llevada a cabo contra un deudor en respuesta a las protecciones y disposiciones de la
15 moratoria que esta Ley establece. Para propósitos de esta Ley se entenderán actos
16 constitutivos de represalia la amenaza, intimidación, el impedir u obstruir el acceso a
17 la propiedad, a cuentas bancarias o al cobro de asistencia para desastres, afectar
18 servicios y utilidades básicas, entre otros que puedan determinar en su momento el
19 Tribunal o los organismos administrativos autorizados por esta Ley mediante
20 reglamento.

21 Artículo 4. - Prohibición de desalojos

22 Durante el tiempo que dure la declaración de emergencia o desastre, y sujeto a los
23 términos establecidos en esta Ley, ninguna persona natural o jurídica dueña o

1 administradora de un inmueble arrendado o préstamo hipotecario residencial podrá
2 instar un pleito por las causales de cobro de dinero, desahucio, ejecución de hipoteca,
3 ejecución de sentencia u otra acción legal en contra del deudor que tenga como fin el
4 desalojo de la propiedad. Esta protección se extenderá a aquellas acciones legales
5 dirigidas a resarcir pagos dejados de recibir previos a la declaración de estado de
6 emergencia. Durante el tiempo que dure la declaración de emergencia o desastre
7 mayor, quedará paralizado todo término, trámite o procedimiento de acciones legales
8 descritas anteriormente y relacionadas a la moratoria automática que por esta Ley se
9 reconoce.

10 Artículo 5. - Moratoria de Pagos

11 Toda persona natural o jurídica dueña o administradora de un inmueble arrendado
12 o préstamo hipotecario residencial deberá otorgar una moratoria en el cobro de
13 cánones de arrendamiento y de préstamos hipotecarios residenciales sobre su
14 residencia principal por el término de tres (3) meses o hasta que la declaración de
15 emergencia o desastre mayor sea derogada, lo que ocurra primero, para toda persona
16 natural o jurídica que demuestre no estar recibiendo ingresos o cuyos ingresos se han
17 visto sustancialmente reducidos como consecuencia de esta emergencia.

18 A los fines de solicitar la moratoria, será suficiente que el deudor presente una
19 declaración bajo propio juramento afirmando que su situación económica se ha visto
20 afectada por motivo del desastre, que ha hecho gestiones para procurar asistencias,
21 incluyendo asistencia para el pago de alquiler o de hipoteca sin éxito, que no tiene otra
22 propiedad a la que acudir, que quedaría en la calle o en condiciones inadecuadas si no

1 se otorga la moratoria y que se compromete a restablecer los pagos tan pronto sea
2 posible.

3 Esta cláusula no impide que las partes voluntariamente y por escrito acuerden
4 extender el periodo de la moratoria bajos los términos y condiciones que dispongan
5 internamente.

6 Artículo 6. - Pago de deudas contraídas antes de la emergencia

7 Luego de concluida la moratoria, sujeto a los términos establecidos en esta Ley, el
8 deudor deberá pagar la deuda correspondiente al mes corriente. Finalizada la
9 moratoria, la persona natural o jurídica dueña o administradora de un inmueble
10 arrendado o préstamo hipotecario residencial deberá ofrecer alternativas para el pago
11 de la deuda acumulada hasta esa fecha. En el caso de personas naturales o jurídicas
12 dueñas de inmuebles arrendados, podrán ofrecer el uso de la fianza o depósito inicial
13 para amortizar la deuda o el prorratio de lo adeudado por un número de meses no
14 menor al plazo a la moratoria concedida. En aquellos casos en que se acuerde un plan
15 de pago, la cantidad a pagar en cada plazo, no podrá exceder el 150% del canon de
16 arrendamiento correspondientes a ese término. En el caso de instituciones financieras
17 dueñas de préstamos hipotecarios residenciales, deberán ofrecer el prorratio de la
18 deuda en meses subsiguientes o la extensión del préstamo por igual término. En
19 ningún caso se exigirá el pago completo de la deuda acumulada como condición para
20 evitar el desalojo. La decisión entre las alternativas provistas deberá ser realizada de
21 forma libre y voluntaria por el deudor.

1 Las partes podrán establecer voluntariamente y por escrito cualquier acuerdo de
2 pago bajo los términos y condiciones que dispongan internamente, siempre y cuando
3 no sea más oneroso para el deudor que las alternativas de pago aquí dispuestas.

4 Artículo 7. - Prohibición de represalia

5 Se prohíbe expresamente la imposición de tipo de interés adicional, cuota, recargo u
6 otro tipo de penalidad contra el deudor por el tiempo en que dure la moratoria.
7 Tampoco se permiten acciones que resulten en daño al informe crediticio del deudor.

8 Artículo 8. - Exclusiones

9 Las protecciones y prohibiciones dispuestas en esta Ley no serán de aplicación a
10 contratos de arrendamiento o hipoteca otorgados ya vigente o con posterioridad a la
11 declaración de emergencia.

12 Artículo 9. - Mantenimiento de la propiedad

13 El paso de un desastre o la moratoria no disminuyen la responsabilidad que tiene la
14 persona natural o jurídica dueña o administradora de una propiedad arrendada de
15 garantizar su seguridad y mantenimiento según se ha definido esta responsabilidad en
16 la legislación aplicable.

17 Artículo 10. - Reglamentación, Procedimientos adjudicativos y Penalidades

18 Se faculta al Secretario del Departamento de la Vivienda, al Comisionado de
19 Instituciones Financieras y a la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de
20 Cooperativas de Puerto Rico a imponer multas a cualquier institución financiera, según
21 su jurisdicción, desde mil dólares (\$1,000) hasta un máximo de diez mil dólares
22 (\$10,000) por cada violación a las disposiciones de esta Ley o de cualquier reglamento
23 que se cree en virtud de ella. Asimismo, se les faculta a crear, enmendar o derogar

1 cualquier reglamentación vigente para cumplir con el propósito establecido en esta Ley
2 conforme a lo establecido en la Ley 38-2017, conocida como “Ley de Procedimiento
3 Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

4 Nada de lo dispuesto aquí impedirá que alguna parte en controversia acuda al
5 Tribunal de Primera Instancia en búsqueda del remedio al que entienda tiene derecho
6 por Ley.

7 Artículo 11.- Causa de Acción

8 Toda persona natural o jurídica dueña de un inmueble arrendado o préstamo
9 hipotecario residencial que, a través de sus empleados, oficiales, agentes, personal o
10 por cualquier otro medio tome algún tipo de represalia contra deudor alguno por el
11 dinero dejado de percibir durante el término de la moratoria aquí dispuesto o afecte
12 adversamente el informe crediticio del deudor, de ser encontrada responsable, el será
13 condenado por el Tribunal al resarcimiento de mil dólares (\$1,000) mensuales a ser
14 pagados al deudor afectado hasta que cese la conducta constitutiva de represalia.

15 Artículo 12. - Protección contra abuso del derecho

16 El deudor deberá desempeñar la debida diligencia para solicitar las asistencias de
17 desastre disponibles, particularmente aquellas que garanticen el pago de la vivienda.
18 En caso de que un deudor utilice lo dispuesto en esta Ley para cometer abuso del
19 derecho o defraudar a una persona natural o jurídica dedicada al arrendamiento o a las
20 hipotecas, será responsable de resarcir la totalidad de la deuda de forma inmediata.
21 Esta determinación la hará el Tribunal, junto a la imposición de honorarios y costas. El
22 ejercicio abusivo del derecho no está protegido en esta Ley.

23 Artículo 13. - Primacía de esta Ley

1 Esta Ley se aprueba en el ejercicio del poder de razón de Estado, así como en la
2 facultad constitucional que tiene la Asamblea Legislativa, reconocida en el Artículo II,
3 Secciones 18 y 19, de la Constitución de Puerto Rico, de aprobar leyes en protección de
4 la vida, la salud y el bienestar del pueblo, así como en casos de grave emergencia
5 cuando estén claramente en peligro la salud, la seguridad pública o los servicios
6 gubernamentales esenciales. Por esta razón, esta Ley tendrá supremacía sobre
7 cualquier otro estatuto.

8 Artículo 14. - Interpretación de esta Ley

9 Esta Ley se interpretará de forma amplia y favorable en beneficio de la salud y la
10 seguridad física, económica y general de las personas que viven en Puerto Rico. Esta
11 Ley no impedirá que el Gobierno de Puerto Rico tome medidas adicionales respecto a
12 los temas y asuntos que por esta Ley se establecen. No obstante, de existir un conflicto
13 o mediar una disposición o acción en contrario de esta Ley, las disposiciones de esta
14 Ley prevalecerán.

15 Artículo 15. - Efectividad de esta Ley

16 Las disposiciones de esta Ley se activarán desde que el Gobernante de Puerto Rico
17 o el Presidente de los Estados Unidos emita una Orden Ejecutiva declarando un estado
18 de declaración de emergencia o desastre mayor, tras el paso o impacto de desastres
19 tales como huracanes, terremotos, inundaciones o pandemias.

20 Artículo 16. - Separabilidad

21 Si cualquier cláusula, párrafo, oración, artículo, inciso o parte de esta Ley fuere
22 declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia dictada a tal efecto no
23 afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha

- 1 sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, oración, artículo, inciso o parte que
- 2 así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional.
- 3 Artículo 17.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.