

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19va. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

**Sustitutivo de la Cámara
a los Proyectos de la Cámara 429 y 488**

14 DE JUNIO DE 2021

Presentado por la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

Referido a la Comisión de Calendarios y Reglas Especiales de Debate

LEY

Para crear la Ley de Protección a la Vivienda durante Emergencias, disponer la política pública sobre la vivienda en Puerto Rico, establecer una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios y arrendamientos de hasta noventa (90) días; disponer la paralización de las ejecuciones hipotecarias y desalojos, establecer protecciones y responsabilidades de las personas deudoras contra acciones relacionadas a desalojos, establecer su vigencia; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es el espacio íntimo y resguardo principal de la familia. La política pública de Puerto Rico es que cada familia debe contar con un lugar seguro y salubre en el que pueda vivir y convertir en su hogar. La pandemia ha puesto en perspectiva los potenciales riesgos de perder su morada que enfrentan nuestros ciudadanos cada vez que somos impactados por desastres ante una crisis de vivienda que ya es profunda. Entre el año 2017 y el mes de 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 son 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 la renta es de cuatrocientos setenta y cuatro (\$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 sesenta y cinco (65) años. Las mujeres jefas de familia lideran el treinta y uno por ciento (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 veinte mil (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 para pagar sus rentas o hipotecas. Los huracanes y terremotos dejaron al descubierto la necesidad de instrumentos y normativas que guíen los procesos para garantizar que en medio de la emergencia las personas no se quedaran sin hogar. Las consecuencias de las moratorias automáticas y de la pobre fiscalización a las instituciones financieras siguen latentes. Ante un escenario catastrófico, resulta un lujo colectivo incosteable que familias puertorriqueñas pierdan su hogar en momentos en que el País se esfuerza por reponerse de una catástrofe.

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.

De hecho, parte de la protección al derecho a la vivienda es la «seguridad de la tenencia», la cual debe garantizar protección jurídica en el proceso de desalojos. Véase, Organización de las Naciones Unidas, *EL DERECHO A UNA VIVIENDA ADECUADA*, folleto Núm. 21 Rev. 1, 2010, pág. 1. Si bien el desalojo pudiera estar justificado debido a que la persona no cumple con el pago del alquiler o hipoteca o daña o menoscaba el inmueble, el Estado debe asegurar que se lo efectúe de manera lícita, razonable y proporcionada. *Ibid.* A tales efectos, las Naciones Unidas han recalcado que los desalojos no deben tener como resultado dejar sin hogar a las personas o exponerlas a otras violaciones de los derechos humanos. *Ibid.*

Así las cosas, la intención legislativa de esta Ley, se basa en el derecho a la vivienda como corolario del derecho a la vida y a la dignidad humana consagrado en nuestra Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Bajo ese contexto, la medida se enfoca en la protección de personas y familias ante una declaración de desastre sobre nuestro territorio, sin limitarnos a huracanes, terremotos, y pandemias. Esta Ley, adopta la filosofía del derecho internacional que plantea que todo desalojo debe efectuarse de

manera lícita, razonable y proporcionada. Es por ello, que el desalojo no puede tener como resultado la exposición a mayores violaciones a los derechos humanos, como sería desalojar a una familia en tiempos de una pandemia, o luego de una emergencia, como el huracán María. A tales efectos, la presente ley cumple cabal y razonablemente con esa encomienda, al brindar protección –que bajo otras consideraciones sería voluntaria– a las personas, en especial las poblaciones más vulnerables, ya sea por las entidades bancarias como por los arrendadores.

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico prohíbe que se aprueben leyes que menoscaben las obligaciones contractuales. Artículo II, Sección 7, Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Esta cláusula busca asegurar la estabilidad de las relaciones contractuales. Sin embargo, la protección de las obligaciones contractuales no es absoluta, pues debe ser armonizada con el poder de reglamentación del Estado en beneficio del interés público. Por tal razón, es una norma reiterada que no todo menoscabo contractual es inconstitucional. La cláusula constitucional no impide que la «...Asamblea Legislativa utilice sus amplios poderes para aprobar medidas que promuevan al bien común. Incluso se ha permitido la aplicación retroactiva de estatutos en situaciones de comprobada emergencia como las provocada por conflictos bélicos, desastres de la naturaleza o desajustes económicos (inflaciones o recesiones económicas)».

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 de Protección a la Vivienda Durante Emergencias”.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Título

2 Esta Ley se conocerá como la “Ley de Protección a la Vivienda durante Emergencias”.

3 Artículo 2.-Política Pública

4 La vivienda es el espacio íntimo y resguardo principal de la familia. La política pública
5 de Puerto Rico es la protección del derecho a la vivienda segura y la minimización del
6 riesgo de desalojos de personas y comunidades, particularmente en momentos de
7 emergencia declarada.

8 Artículo 3.-Activación de la Protección a la Vivienda

1 La declaración de emergencia que emita el Gobernador o Gobernadora de Puerto Rico o
2 el Presidente o Presidenta de Estados Unidos de América en casos de fenómenos
3 naturales o en casos de catástrofes tendrá el efecto de activar las protecciones de esta Ley.
4 No se requerirá que la declaración de emergencia incluya las disposiciones de esta Ley
5 para que entre en pleno vigor y efecto. Las protecciones de esta Ley entrarán en vigor y
6 surtirán efecto en aquellas viviendas sitas en los municipios o regiones que estén
7 incluidas en la declaración de emergencia.

8 Artículo 4. - Definiciones

9 Para los fines de esta Ley, las siguientes palabras y frases tendrán el significado señalado
10 a continuación:

11 (a) "Declaración de Emergencia" - Se referirá a las declaraciones oficiales que haga el
12 Gobernador de Puerto, al amparo de la Ley 20-2017, según enmendada, conocida como
13 "Ley del Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico" y la Ley Núm. 76-2000,
14 según enmendada, conocida como "Ley de Procedimientos para Situaciones o Eventos
15 de Emergencia"; o la presidencia de Estados Unidos de América. Para la aplicación de
16 esta ley, la declaración de emergencia deberá estar asociada a terremotos, huracanes,
17 epidemias, pandemias o cualquier otro fenómeno catastrófico, sea natural o humano de
18 gran escala.

19 (b) "Deudor" - Significa toda persona natural que haya contraído un contrato con una
20 persona natural o jurídica dueña de un inmueble arrendado o préstamo hipotecario
21 residencial, según definida en esta Ley. Se excluye expresamente de esta definición al
22 Gobierno de Puerto Rico, sus dependencias, agencias, instrumentalidades, corporaciones

1 públicas y municipios. Asimismo, se excluye de esta definición toda agencia o
2 dependencia del Gobierno de los Estados Unidos, siempre que esto no contravenga
3 alguna disposición federal.

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

8 (e) "Inmueble arrendado" - Se refiere a una propiedad de uso residencial arrendada para
9 utilizarse como vivienda principal y no para uso vacacional.

10 (e) "Moratoria" - Significa una suspensión del pago de cánones de renta o hipotecas
11 durante el término definido por esta Ley. Para propósitos de esta Ley, la moratoria no
12 significará una cancelación o renuncia de un deudor de la obligación de cumplir con el
13 pago a la persona natural o jurídica dueña del inmueble o del préstamo hipotecario tan
14 pronto concluya el término definido para la moratoria establecida por esta Ley. La
15 moratoria se refiere a un aplazamiento del pago y será mientras dure la declaración de
16 emergencia, pero nunca se extenderá por más de noventa (90) días.

17 (g) "Represalia"- Significa una acción por parte de una persona natural o jurídica llevada
18 a cabo contra un deudor en respuesta a las protecciones y disposiciones de la moratoria
19 que esta Ley establece. Para propósitos de esta Ley se entenderán actos constitutivos de
20 represalia la amenaza, intimidación, el impedir u obstruir el acceso a la propiedad, a
21 cuentas bancarias o al cobro de asistencia para desastres, afectar servicios y utilidades

1 básicas, entre otros que puedan determinar en su momento el Tribunal o los organismos
2 administrativos autorizados por esta Ley mediante reglamento.

3 Artículo 5. - Prohibición de desalojos

4 Una vez se emita una declaración de emergencia según definida en el Artículo 4 de esta
5 Ley, ninguna persona natural o jurídica dueña o administradora de un inmueble
6 arrendado o préstamo hipotecario residencial podrá instar un pleito por las causales de
7 cobro de dinero, desahucio, ejecución de hipoteca, ejecución de sentencia u otra acción
8 legal en contra del deudor que tenga como fin el desalojo de la propiedad. Esta protección
9 se extenderá a aquellas acciones legales dirigidas a resarcir pagos dejados de recibir
10 previos a la declaración de estado de emergencia. También quedará paralizado todo
11 término, trámite o procedimiento de acciones legales descritas anteriormente. Esta ley
12 también será aplicable a los proyectos de vivienda pública, siempre y cuando no se
13 encuentren bajo ninguna otra protección provista por el Departamento de Vivienda y
14 Desarrollo Urbano de Estados Unidos de América, en cuyo caso aplicará la ley federal.
15 El término de la protección establecida en este Artículo será durante la vigencia de la
16 declaración de emergencia o hasta noventa (90) días contados desde que se emite la
17 declaración, lo que ocurra primero.

18 Artículo 6.- Protección a deudores hipotecarios

19 i. Moratoria Hipotecaria - En casos de declaraciones de emergencia, según definida
20 en el Artículo 4, se concede una moratoria de pagos a préstamos hipotecarios durante la
21 vigencia de la declaración de emergencia o hasta noventa (90) días contados desde que
22 se emite la declaración, lo que suceda primero. Esta moratoria incluye una prohibición

1 de acumular o cobrar penalidades, recargos, cargos por mora, o cualquier otro costo
2 establecido en la escritura de constitución de hipoteca a los deudores hipotecarios. A los
3 fines de solicitar la moratoria, la persona deudora deberá presentar al acreedor una
4 declaración bajo juramento afirmando que su situación económica se ha visto afectada
5 por motivo del desastre, que ha hecho gestiones para procurar asistencias, incluyendo
6 asistencia para el pago de hipoteca sin éxito alguno, que no tiene otra propiedad a la que
7 acudir, que quedaría en la calle o en condiciones inadecuadas si no se otorga la moratoria
8 y que se compromete a restablecer los pagos tan pronto sea posible. Al cumplir con dicho
9 requisito, la moratoria será aprobada automáticamente.

10 ii. Pago de deudas contraídas antes de la emergencia - Luego de concluida la
11 moratoria, sujeto a los términos establecidos en esta Ley, el deudor hipotecario deberá
12 pagar la deuda correspondiente al mes corriente.

13 Finalizada la moratoria, la persona natural o jurídica dueña o administradora del
14 préstamo hipotecario deberá ofrecer alternativas para el pago de la deuda acumulada
15 hasta esa fecha. Las instituciones financieras deberán ofrecer el prorrateo de la deuda en
16 meses subsiguientes o la extensión del préstamo por igual término. En aquellos casos en
17 que se acuerde un plan de pago, la cantidad a pagar en cada plazo no podrá exceder el
18 150% del pago mensual del préstamo hipotecario correspondientes a ese término.

19 En ningún caso se exigirá el pago completo de la deuda acumulada. La decisión entre las
20 alternativas provistas deberá ser realizada de forma libre y voluntaria por el deudor. Esta
21 cláusula no impide que las partes voluntariamente y por escrito acuerden extender el
22 periodo de la moratoria bajos los términos y condiciones que dispongan internamente.

1 iii. Ejecuciones hipotecarias - En casos de declaraciones de emergencia, según
2 definida en el Artículo 4, se dispone la paralización de las ejecuciones hipotecarias en
3 trámite, de subastas, lanzamientos relacionados y el inicio de nuevos casos, por un
4 término mínimo de noventa (90) días desde que el momento en que los Tribunales
5 retomen sus labores. Durante la vigencia de la paralización en procesos de ejecución de
6 hipotecas, los procesos de mediación no podrán iniciarse o continuarse hasta concluida
7 esta.

8 Artículo 7. - Protección a deudores arrendatarios

9 i. Moratoria - Toda persona natural o jurídica dueña o administradora de un
10 inmueble arrendado deberá conceder un aplazamiento en el cobro de cánones de
11 arrendamiento por el término de noventa (90) días o hasta que la declaración de
12 emergencia o desastre mayor sea derogada, lo que ocurra primero, para toda persona
13 natural que demuestre no estar recibiendo ingresos o cuyos ingresos se han visto
14 sustancialmente reducidos, en por lo menos un 50%, como consecuencia de la
15 emergencia. A los fines de solicitar la moratoria, la persona deudora deberá presentar al
16 arrendador una declaración bajo juramento afirmando que su situación económica se ha
17 visto afectada por motivo del desastre, que ha hecho gestiones para procurar asistencias,
18 incluyendo asistencia para el pago de alquiler o de hipoteca sin éxito, que no tiene otra
19 propiedad a la que acudir, que quedaría en la calle o en condiciones inadecuadas si no se
20 otorga la moratoria y que se compromete a restablecer los pagos tan pronto sea posible.
21 Al cumplir con dicho requisito, la moratoria será aprobada automáticamente.

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

3 ii. Pago de deudas contraídas antes de la emergencia - Luego de concluida la
4 moratoria, sujeto a los términos establecidos en esta Ley, el deudor deberá pagar la deuda
5 correspondiente al mes corriente. Finalizada la moratoria, la persona natural o jurídica
6 dueña o administradora de un inmueble arrendado deberá ofrecer alternativas para el
7 pago de la deuda acumulada hasta esa fecha. En el caso de personas naturales o jurídicas
8 dueñas de inmuebles arrendados, podrán ofrecer el prorrateo de lo adeudado por un
9 número de meses no menor al plazo a la moratoria concedida. En aquellos casos en que
10 se acuerde un plan de pago, la cantidad a pagar mensualmente no podrá exceder el 150%
11 del canon de arrendamiento.

12 En ningún caso se exigirá el pago completo de la deuda acumulada como condición para
13 evitar el desalojo. La decisión entre las alternativas provistas deberá ser realizada de
14 buena fe, de forma libre y voluntaria por el deudor.

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

18 iii. Mantenimiento de la propiedad - La moratoria otorgada no elimina la
19 responsabilidad que tiene la persona natural o jurídica dueña o administradora de una
20 propiedad arrendada de garantizar su seguridad y mantenimiento según se ha definido
21 esta responsabilidad en la legislación aplicable y de cumplir con las demás cláusulas del
22 contrato.

1 Artículo 8. - Prohibición de represalia

2 Se prohíbe expresamente la imposición de tipo de interés adicional, cuota, recargo u otro
3 tipo de penalidad contra el deudor por el tiempo en que dure la moratoria, incluyendo la
4 imposición de gastos, costas y honorarios de representación legal. Tampoco se permiten
5 acciones que resulten en daño al informe crediticio del deudor.

6 Artículo 9. - Exclusiones

7 Las protecciones y prohibiciones dispuestas en esta Ley no se aplicarán a contratos de
8 arrendamiento o hipoteca otorgados con posterioridad o durante la declaración de
9 emergencia.

10 Esta Ley no aplicará a los casos en los que el gobierno federal ya haya establecido planes
11 de moratorias o mitigación de pérdidas, incluyendo aquellas establecidas por el
12 Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos, aquellas hipotecas
13 garantizadas por programas de la *Federal Housing Administration, USDA Rural*
14 *Development* o *Veteran Affairs*.

15 Artículo 10. - Procedimientos adjudicativos y Penalidades

16 Se faculta al Secretario del Departamento de la Vivienda, al Comisionado de Instituciones
17 Financieras, al Departamento de Asuntos del Consumidor y a la Corporación Pública
18 para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico a imponer multas a
19 cualquier institución financiera, según su jurisdicción, desde cinco dólares (\$5,000) hasta
20 un máximo de diez mil dólares (\$10,000) por cada violación a las disposiciones de esta
21 Ley o de cualquier reglamento que se cree en virtud de ella. Asimismo, se les faculta a
22 crear, enmendar o derogar cualquier reglamentación vigente para cumplir con el

1 propósito establecido en esta Ley conforme a lo establecido en la Ley 38-2017, conocida
2 como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

3 Artículo 11 - Divulgación

4 Una vez declarada la situación de emergencia será deber del Departamento de la
5 Vivienda, el Departamento de Asuntos del Consumidor, la Corporación Pública para la
6 Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico y la Oficina del Comisionado de
7 Instituciones Financieras dar publicidad a las protecciones establecidas en esta Ley.

8 Toda institución bancaria deberá publicar en sus respectivas sucursales un anuncio que
9 explique las protecciones y limitaciones establecidas en esta Ley. Así también, será deber
10 del Gobernador o Gobernadora, dar publicidad de la activación de las disposiciones de
11 la ley, una vez se emita la declaración de emergencia, que haya emitido el Gobernador de
12 Puerto Rico y/o el Presidente de los Estados Unidos.

13 En los casos bajo su jurisdicción será deber del Gobernador o Gobernadora, emitir una
14 orden ejecutiva en donde declare la culminación del estado de emergencia.

15 Artículo 12.- Multa Administrativa a favor de la persona deudora

16 Si la persona acreedora, natural o jurídica, toma algún tipo de represalia, –según
17 definida en el Artículo 3 de esta Ley– en contra de la parte deudora, por el dinero dejado
18 de percibir durante el término de la moratoria aquí dispuesto o afecte adversamente el
19 informe crediticio del deudor, será sancionada con una multa de cinco mil dólares
20 (\$5,000) por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras en el caso de una
21 hipoteca, –o por el Departamento de Asuntos del Consumidor en el caso de
22 arrendamientos– cuyo monto será enviado por las respectivas agencias a la persona

1 deudora como compensación, sin que ello signifique una renuncia de la persona deudora
2 a cualquier causa de acción civil por daños y perjuicios a la que tenga derecho.

3 Artículo 13. - Protección contra abuso del derecho de la persona deudora

4 La persona deudora deberá desempeñar la debida diligencia para solicitar las asistencias
5 de desastre disponibles, particularmente aquellas que garanticen el pago de la vivienda.

6 En caso de que un deudor utilice lo dispuesto en esta Ley para cometer abuso del derecho
7 o defraudar a una persona natural o jurídica dedicada al arrendamiento o a las hipotecas,
8 será responsable de resarcir la totalidad de la deuda de forma inmediata. Esta
9 determinación la hará el Tribunal, junto a la imposición de honorarios y costas. El
10 ejercicio abusivo del derecho no está protegido en esta Ley.

11 Cualquier persona que, habiendo emitido un testimonio bajo juramento con el propósito
12 de acogerse a los beneficios de esta Ley, declare ser cierto cualquier hecho esencial o
13 importante con conocimiento de su falsedad o declare categóricamente sobre un hecho
14 esencial o importante cuya certeza no le consta, incurrirá en el delito de perjurio y será
15 sancionada con pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años, al amparo del
16 Artículo 269 de la Ley 246-2012, según enmendada, conocida como el "Código Penal de
17 Puerto Rico".

18 Artículo 14. - Primacía de esta Ley

19 Esta Ley se aprueba en el ejercicio del poder de razón de Estado, así como en la facultad
20 constitucional que tiene la Asamblea Legislativa, reconocida en el Artículo II, Secciones
21 18 y 19, de la Constitución de Puerto Rico, de aprobar leyes en protección de la vida, la
22 salud y el bienestar del pueblo, así como en casos de grave emergencia cuando estén

1 claramente en peligro la salud, la seguridad pública o los servicios gubernamentales
2 esenciales.

3 Artículo 15. - Interpretación de esta Ley

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

10 Artículo 16. - Separabilidad

11 Si cualquier cláusula, párrafo, oración, artículo, inciso o parte de esta Ley fuere declarada
12 inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia dictada a tal efecto no afectará,
13 perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará
14 limitado a la cláusula, párrafo, oración, artículo, inciso o parte que así hubiere sido
15 anulada o declarada inconstitucional.

16 Artículo 17. - Reglamentación Administrativa

17 El Departamento de la Vivienda, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras
18 y el Departamento de Asuntos del Consumidor, deberán aprobar el correspondiente
19 reglamento u disposición administrativa para dar cumplimiento a las disposiciones de la
20 presente ley.

21 Artículo 17. - Vigencia

22 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.