

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19va. Asamblea
Legislativa

1ra. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 488

2 DE FEBRERO DE 2021

Presentado por el representante *Márquez Lebrón, Cruz Burgos, Méndez Núñez, Nogales
Molinelli, Márquez Reyes y Fourquet Cordero*
(Por Petición de Ayuda Legal Puerto Rico, Inc.)

Referido a las Comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano; y de lo Jurídico

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 ejecutaron 12,788 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 \$474 mensuales. Para el 46.8% de esta población más del 35% del ingreso se va en el canon mensual, mientras que para el 31% de la población, más del 50% de su ingreso 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 de garantizar 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 saben cómo 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

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

3 (a) "Declaración de Emergencia" - Se referirá a las declaraciones oficiales que
4 haga el Gobernador de Puerto Rico ante la inminencia o el impacto de un desastre, al
5 amparo de la Ley 20-2017, según enmendada, conocida como "Ley del
6 Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico" y la Ley Núm. 76-2000, según
7 enmendada, conocida como "Ley de Procedimientos para Situaciones o Eventos de
8 Emergencia".

9 (b) "Deudor" - Significa toda persona natural que haya contraído un contrato con
10 una persona natural o jurídica dueña de un inmueble arrendado o préstamo
11 hipotecario residencial, según definida en esta Ley. Se excluye expresamente de esta
12 definición al Gobierno de Puerto Rico, sus dependencias, agencias,
13 instrumentalidades, corporaciones públicas y municipios. Asimismo, se excluye de
14 esta definición toda agencia o dependencia del Gobierno de los Estados Unidos,
15 siempre que esto no contravenga alguna disposición federal.

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

20 (d) "Moratoria" - Significa una suspensión del pago de cánones de renta o
21 hipotecas durante el término definido por esta Ley. Para propósitos de esta Ley, la
22 moratoria no significará una cancelación o renuncia de un deudor de la obligación de
23 cumplir con el pago a la persona natural o jurídica dueña del inmueble o del

1 préstamo hipotecario tan pronto concluya el término definido para la moratoria
2 establecida por esta Ley.

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

11 Artículo 4. - Prohibición de desalojos

12 Durante el tiempo que dure la declaración de emergencia o desastre, y sujeto a los
13 términos establecidos en esta Ley, ninguna persona natural o jurídica dueña de un
14 inmueble arrendado o préstamo hipotecario residencial podrá instar un pleito por las
15 causales de cobro de dinero, desahucio, ejecución de hipoteca, ejecución de sentencia u
16 otra acción legal en contra del deudor que tenga como fin el desalojo de la propiedad.
17 Esta protección se extenderá a aquellas acciones legales dirigidas a resarcir pagos
18 dejados de recibir previos a la declaración de estado de emergencia. Durante el tiempo
19 que dure la declaración de emergencia o desastre mayor, quedará paralizado todo
20 término, trámite y/o procedimiento de acciones legales descritas anteriormente y
21 relacionadas a la moratoria automática que por esta Ley se reconoce.

22 Artículo 5. - Moratoria de Pagos

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

8 A los fines de solicitar la moratoria, será suficiente que el deudor presente una
9 declaración bajo propio juramento afirmando que su situación económica se ha visto
10 afectada por motivo del desastre, que ha hecho gestiones para procurar asistencias,
11 incluyendo asistencia para el pago de alquiler o de hipoteca sin éxito, que no tiene otra
12 propiedad a la que acudir, que quedaría en la calle o en condiciones inadecuadas si no
13 se otorga la moratoria y que se compromete a restablecer los pagos tan pronto sea
14 posible.

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

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

19 Luego de concluida la moratoria, sujeto a los términos establecidos en esta Ley, el
20 deudor deberá pagar la deuda correspondiente al mes corriente. Respecto a los pagos
21 dejados de percibir, finalizada la moratoria la persona natural o jurídica dueña de un
22 inmueble arrendado o préstamo hipotecario residencial deberán ofrecer alternativas
23 para el pago de la deuda. En el caso de personas naturales o jurídicas dueñas de

1 inmuebles arrendados, podrán ofrecer el uso de la fianza o depósito inicial para
2 amortizar la deuda o el prorrateo de lo adeudado por un número de meses no menor al
3 plazo a la moratoria concedida. En ningún caso el plan de pago podrá exceder de pago
4 y medio del canon de arrendamiento. En el caso de instituciones financieras dueñas de
5 préstamos hipotecarios residenciales, deberán ofrecer el prorrateo de la deuda en meses
6 subsiguientes o la extensión del préstamo por igual término. En ningún caso se exigirá
7 el pago completo de la deuda. La decisión entre las alternativas provistas deberá ser
8 realizada de forma libre y voluntaria por el deudor.

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

12 Artículo 7. - Prohibición de represalia

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

16 Artículo 8. - Exclusiones

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

20 Artículo 9. - Mantenimiento de la propiedad

21 El paso de un desastre o la moratoria no disminuyen la responsabilidad que tiene la
22 persona natural o jurídica dueña de una propiedad arrendada de garantizar su

1 seguridad y mantenimiento según se ha definido esta responsabilidad en la legislación
2 aplicable.

3 Artículo 10. - Reglamentación, Procedimientos adjudicativos y Penalidades

4 Se faculta al Secretario del Departamento de la Vivienda, al Comisionado de
5 Instituciones Financieras y a la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de
6 Cooperativas de Puerto Rico a imponer multas a cualquier institución financiera, según
7 su jurisdicción, desde mil dólares (\$1,000) hasta un máximo de diez mil dólares
8 (\$10,000) por cada violación a las disposiciones de esta Ley o de cualquier reglamento
9 que se cree en virtud de ella. Asimismo, se les faculta a crear, enmendar o derogar
10 cualquier reglamentación vigente para cumplir con el propósito establecido en esta Ley
11 conforme a lo establecido en la Ley 38-2017, conocida como "Ley de Procedimiento
12 Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

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

16 Artículo 11 - Causa de Acción

17 En caso de que una persona natural o jurídica dedicada a la empresa de vivienda, a
18 través de sus empleados, oficiales, agentes, personal, normas o por cualquier otro
19 medio tome algún tipo de represalia contra deudor alguno por el dinero dejado de
20 percibir durante el término de la moratoria aquí dispuesto y/o afectará adversamente
21 el informe crediticio del deudor, de ser encontrada responsable, el Tribunal ordenará el
22 resarcimiento de mil dólares (\$1,000) mensuales a ser pagados al deudor afectado hasta
23 que cese la conducta constitutiva de represalia.

1 Artículo 12. - Protección contra abuso del derecho

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

9 Artículo 13. - Primacía de esta Ley

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

17 Artículo 14. - Interpretación de esta Ley

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

1 Artículo 15. - Efectividad de esta Ley

2 Las disposiciones de esta Ley se activarán desde que el Gobernante de Puerto Rico
3 y/o el Presidente de los Estados Unidos emita una Orden Ejecutiva declarando un
4 estado de declaración de emergencia o desastre mayor, tras el paso o impacto de
5 desastres tales como huracanes, terremotos, inundaciones y pandemias. En caso de que
6 alguna disposición de esta Ley establezca un periodo distinto, específicamente sobre
7 una disposición en particular, aplicarán los términos específicos contenidos en la
8 disposición.

9 Artículo 16. - Separabilidad

10 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
11 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta
12 Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal
13 efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto
14 de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra,
15 letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o
16 parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la
17 aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo,
18 subpárrafo, oración palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título,
19 capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada
20 inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni
21 invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias
22 en las que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta
23 Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación

1 de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide,
2 perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin efecto,
3 invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancias. La
4 Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de
5 separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

6 Sección 8. - Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.