

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 199

18 de febrero de 2021

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

Coautores la señora González Arroyo el señor Villafañe Ramos

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

Referido a las Comisiones de Asuntos Municipales y Vivienda; y de Desarrollo Económico, Servicios Esenciales y Asuntos del Consumidor

LEY

Para establecer la “Ley de Protección a la Vivienda Durante Desastres”, a los fines de adoptar y establecer medidas de emergencia en Puerto Rico que pospongan las acciones de desalojo por falta de pago en casos de ejecuciones de hipoteca y arrendamiento durante una emergencia; 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 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 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.

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. Bajo ese contexto, la medida se enfoca en la protección de personas y familias durante una emergencia real, como lo sería un huracán, 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 mundial, 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.

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 Desastres”.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. – Título

1 Esta Ley se conocerá como la “Ley de Protección a la Vivienda Durante
2 Desastres”.

3 Artículo 2. - Declaración de Política Pública

4 Es política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico la protección del
5 derecho a la vivienda segura y la minimización del riesgo de desalojos de personas y
6 comunidades, particularmente en momentos de emergencia debidamente declarada.

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 haga
11 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 Departamento
13 de Seguridad Pública de Puerto Rico” y la Ley 76-2000, según enmendada, conocida
14 como “Ley de Procedimientos para Situaciones o Eventos de Emergencia”; la
15 presidencia de Estados Unidos de América; o un municipio al amparo del Artículo
16 1.018 (u) de la Ley 107-2021, según enmendada, conocida como “Código Municipal de
17 Puerto Rico”.

18 (b) “Deudor” - Significa toda persona natural que haya contraído un contrato con
19 una persona natural o jurídica dueña de un inmueble arrendado o préstamo
20 hipotecario residencial, según definida en esta Ley. Se excluye expresamente de esta
21 definición al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus dependencias, agencias,
22 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 préstamo
11 hipotecario tan pronto concluya el término definido para la moratoria establecida por
12 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

1 Una vez se emita una declaración de emergencia según definida en el Artículo 3 de
2 esta Ley, ninguna persona natural o jurídica dueña o administradora de un inmueble
3 arrendado o préstamo hipotecario residencial podrá instar un pleito por las causales de
4 cobro de dinero, desahucio, ejecución de hipoteca, ejecución de sentencia u otra acción
5 legal en contra del deudor que tenga como fin el desalojo de la propiedad. Esta
6 protección se extenderá a aquellas acciones legales dirigidas a resarcir pagos dejados de
7 recibir previos a la declaración de estado de emergencia. También quedará paralizado
8 todo término, trámite o procedimiento de acciones legales descritas anteriormente y
9 relacionadas a la moratoria automática que por esta Ley se reconoce. Esta legislación
10 también será aplicable a los proyectos de vivienda pública, siempre y cuando no se
11 encuentren bajo ninguna otra protección provista por el Departamento de Vivienda y
12 Desarrollo Urbano de Estados Unidos de América, en cuyo caso aplicará la ley federal.

13 El término de la protección establecida en este Artículo será durante la vigencia de la
14 declaración de emergencia o hasta noventa (90) días contados desde que se emite la
15 declaración, lo que ocurra primero.

16 Artículo 5. - Moratoria de Pagos

17 Toda persona natural o jurídica dueña o administradora de un inmueble arrendado o
18 préstamo hipotecario residencial deberá otorgar una moratoria en el cobro de cánones de
19 arrendamiento y de préstamos hipotecarios residenciales sobre su residencia principal
20 por el término de noventa (90) días o hasta que la declaración de emergencia o desastre
21 mayor sea derogada, lo que ocurra primero, para toda persona natural que demuestre

1 no estar recibiendo ingresos o cuyos ingresos se han visto sustancialmente reducidos, en
2 por lo menos un 50%, como consecuencia de esta emergencia.

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

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

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

13 Luego de concluida la moratoria, sujeto a los términos establecidos en esta Ley, el
14 deudor deberá pagar la deuda correspondiente al mes corriente. Finalizada la moratoria,
15 la persona natural o jurídica dueña o administradora de un inmueble arrendado o
16 préstamo hipotecario residencial deberá ofrecer alternativas para el pago de la deuda
17 acumulada hasta esa fecha. En el caso de personas naturales o jurídicas dueñas de
18 inmuebles arrendados, podrán ofrecer el uso de la fianza o depósito inicial para
19 amortizar la deuda o el prorratio de lo adeudado por un número de meses no menor al
20 plazo a la moratoria concedida. En aquellos casos en que se acuerde un plan de pago, la
21 cantidad a pagar en cada plazo, no podrá exceder el 150% del canon de arrendamiento
22 correspondientes a ese término. En el caso de instituciones financieras dueñas de

1 préstamos hipotecarios residenciales, deberán ofrecer el prorrateo de la deuda en meses
2 subsiguientes o la extensión del préstamo por igual término. En ningún caso se exigirá el
3 pago completo de la deuda acumulada como condición para evitar el desalojo. La
4 decisión entre las alternativas provistas deberá ser realizada de forma libre y voluntaria
5 por el deudor.

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

9 Artículo 7. - Prohibición de represalia

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

14 Artículo 8. - Exclusiones

15 Las protecciones y prohibiciones dispuestas en esta Ley no serán de aplicación a
16 contratos de arrendamiento o hipoteca otorgados con posterioridad o durante la
17 declaración de emergencia.

18 Esta Ley no aplicará a los casos en donde el gobierno federal ya haya establecido
19 planes de moratorias o mitigación de pérdidas, incluyendo aquellas establecidas por el
20 Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos, aquellas hipotecas
21 garantizadas por programas de la *Federal Housing Administration, USDA Rural*
22 *Development o Veteran Affairs.*

1 Artículo 9. - Mantenimiento de la propiedad

2 El paso de un desastre o la moratoria no elimina la responsabilidad que tiene la
3 persona natural o jurídica dueña o administradora de una propiedad arrendada de
4 garantizar su seguridad y mantenimiento según se ha definido esta responsabilidad en la
5 legislación aplicable y de cumplir con las demás cláusulas del contrato.

6 Artículo 10. - Procedimientos adjudicativos y Penalidades

7 Se faculta al Secretario del Departamento de la Vivienda, al Comisionado de
8 Instituciones Financieras, al Departamento de Asuntos del Consumidor y a la
9 Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico a
10 imponer multas a cualquier institución financiera, según su jurisdicción, desde cinco mil
11 dólares (\$5,000) hasta un máximo de diez mil dólares (\$10,000) por cada violación a las
12 disposiciones de esta Ley o de cualquier reglamento que se cree en virtud de ella.
13 Asimismo, se les faculta a crear, enmendar o derogar cualquier reglamentación vigente
14 para cumplir con el propósito establecido en esta Ley conforme a lo establecido en la Ley
15 38-2017, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno
16 de Puerto Rico".

17 Así también, una vez declarada la situación de emergencia será deber de la Oficina
18 del Comisionado de Instituciones Financieras dar publicidad a las protecciones
19 establecidas en esta Ley. Toda institución bancaria deberá publicar en sus respectivas
20 sucursales un anuncio que explique las protecciones y limitaciones establecidas en esta
21 Ley.

1 Así también, será deber del Gobernador o Gobernadora o del Alcalde o Alcaldesa,
2 dar publicidad de la activación de las disposiciones de la ley, una vez se emita la
3 declaración de emergencia, independientemente la haya emitido la Presidencia de
4 Estados Unidos de América.

5 Será deber del Gobernador o Gobernadora, o del Alcalde o Alcaldesa, emitir una
6 orden ejecutiva en donde declare la culminación del estado de emergencia.

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

10 Artículo 11.- Multa Administrativa a favor de la persona deudora

11 Si la persona acreedora, natural o jurídica, toma algún tipo de represalia, –según
12 definida en el Artículo 3 de esta Ley– en contra de la parte deudora, por el dinero
13 dejado de percibir durante el término de la moratoria aquí dispuesto o afecte
14 adversamente el informe crediticio del deudor, será sancionada con una multa de cinco
15 mil dólares (\$5,000) por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras en el
16 caso de una hipoteca, –o por el Departamento de Asuntos del Consumidor en el caso de
17 arrendamientos– cuyo monto será enviado por las respectivas agencias a la persona
18 deudora como compensación, sin que ello signifique una renuncia de la persona deudora
19 a cualquier causa de acción civil por daños y perjuicios a la que tenga derecho.

20 Artículo 12.- Protección contra abuso del derecho de la persona deudora

21 La persona deudora deberá desempeñar la debida diligencia para solicitar las
22 asistencias de desastre disponibles, particularmente aquellas que garanticen el pago de la

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

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

13 Artículo 13. - Primacía de esta Ley

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

20 Artículo 14. - Interpretación de esta Ley

21 Esta Ley se interpretará de forma amplia y favorable en beneficio de la salud y la
22 seguridad física, económica y general de las personas que viven en Puerto Rico. Esta Ley

1 no impedirá que el Gobierno de Puerto Rico tome medidas adicionales respecto a los
2 temas y asuntos que por esta Ley se establecen. No obstante, de existir un conflicto o
3 mediar una disposición o acción en contrario de esta Ley, las disposiciones de esta Ley
4 prevalecerán.

5 Artículo 15. - Efectividad de esta Ley

6 Las disposiciones de esta Ley serán ejecutables desde que se emita una Orden
7 Ejecutiva por el gobierno del Estado Libre Asociado, o alguno de sus municipios, o por la
8 presidencia de los Estados Unidos de América, declarando un estado de declaración de
9 emergencia o desastre mayor, tras el paso o impacto de desastres tales como huracanes,
10 terremotos, inundaciones o pandemias. En el caso de los municipios, si el Estado Libre
11 Asociado emite una declaración de emergencia sobre el mismo asunto que el gobierno
12 municipal, prevalecerá la de la Rama Ejecutiva, pero para los propósitos de la ejecución
13 de esta ley se tomará en consideración la fecha de la primera que se emita.

14 Si la declaración de emergencia se emite para un municipio o para una región
15 específica demarcada por los términos municipales que la componen, las disposiciones
16 de esta Ley aplicarán únicamente a las personas cuya residencia principal ubique en el
17 municipio o municipios afectados.

18 Artículo 16. - Separabilidad

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

1 quedará limitado a la cláusula, párrafo, oración, artículo, inciso o parte que así hubiere
2 sido anulada o declarada inconstitucional.

3 Artículo 17.- Reglamentación Administrativa

4 El Departamento de la Vivienda, la Oficina del Comisionado de Instituciones
5 Financieras y el Departamento de Asuntos del Consumidor, deberán aprobar el
6 correspondiente reglamento u disposición administrativa para dar cumplimiento a las
7 disposiciones de la presente ley.

8 Artículo 18.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.