

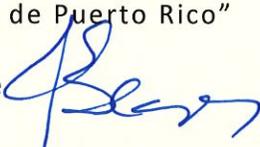


Gobierno De Puerto Rico
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

Rafael Blanco
Comisionado

CIF-CC-12-1

A : Todos los Bancos de Puerto Rico con licencia emitida bajo la Ley Núm. 55 de 12 de mayo de 1933, según enmendada, conocida como "Ley de Bancos de Puerto Rico"

DE : Rafael Blanco Latorre 
Comisionado

FECHA : 9 de octubre de 2012

ASUNTO : **ACLARACIÓN DE DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL REGLAMENTO 8147 DE 24 DE ENERO DE 2012**

SECCIÓN I. - AUTORIDAD

Esta Carta Circular se emite al amparo de las disposiciones de la Ley Número 4 del 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como la "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras" (en adelante, "Ley Núm. 4"); Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como, "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme"; la Ley Número 55 de 12 de mayo de 1933, según enmendada, conocida como "Ley de Bancos de Puerto Rico" (en adelante, "Ley Núm. 55"); y el Reglamento Número 8147 de 24 de enero de 2012, conocido como "Tercera Enmienda al Reglamento Núm. 5793" (en adelante, "Reglamento Núm. 8147")

SECCIÓN II. – PROPÓSITO

La Ley Núm. 55 le otorga facultad a los bancos para llevar a cabo diferentes transacciones bancarias, dentro de las cuales se encuentran la concesión y administración de préstamos hipotecarios para todos los fines, incluyendo para financiar la adquisición de bienes inmuebles residenciales o refinanciar préstamos hipotecarios residenciales. Así también, la Ley Núm. 55 faculta al Comisionado a dictar, alterar y enmendar las órdenes, reglas y reglamentos en forma consistente con la Ley y las prácticas bancarias prudentes. Cónsono con lo anterior, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (en adelante, la "OCIF") emitió el Reglamento Núm. 8147, con el fin de añadir un nuevo Capítulo XVIII al Reglamento Núm. 5793 para disponer el procedimiento a seguir en cuanto al saldo de gravámenes previos y cancelaciones de pagarés, entre otras cosas.

La OCIF se ha reunido con la industria bancaria, y en ánimo de aclarar varias disposiciones contenidas en el Reglamento 8147, se emite la presente Carta Circular.

SECCIÓN III – ACLARACIÓN DE DISPOSICIONES

1. El Artículo 4, sección 6 (e) del Reglamento Núm. 8147 dispone lo siguiente:

- (e) Al término de los noventa (90) días o ciento ochenta (180) días, según sea el caso, desde la fecha de la solicitud original al inversionista, o al término de los noventa (90) días de prórroga concedido en el inciso anterior, de no haberse recibido el pagaré, el banco acreedor o administrador del Préstamo Hipotecario sujeto a cancelación comenzará las gestiones para proceder con la cancelación del pagaré por la vía judicial, **y asumirá los costos, gastos y honorarios de dicho proceso.**

A través de la presente Carta Circular se aclara que en los casos en que el originador del préstamo nuevo haya retenido fondos para la cancelación del pagaré, el banco acreedor o administrador del préstamo hipotecario sujeto a cancelación asumirá inicialmente los costos, gastos y honorarios para la cancelación del pagaré por la vía judicial, **y podrá requerir u obtener aquellos fondos que hubiesen sido retenidos por el originador inicialmente para la cancelación del pagaré al desembolsar el nuevo préstamo.** Cualquier diferencia entre la cantidad retenida inicialmente por el originador para la cancelación del pagaré y la cantidad incurrida para la cancelación del pagaré, será asumida por el banco acreedor o administrador del préstamo hipotecario sujeto a cancelación.

2. El Artículo 4, sección 6 (f) del Reglamento Núm. 8147 dispone lo siguiente:

- (f) Al recibir un pagaré sujeto a cancelación, el banco acreedor o administrador del nuevo Préstamo Hipotecario tendrá un término de quince (15) días laborables para presentar la escritura para cancelación del gravamen en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad **y remitirá al deudor hipotecario** una carta de cancelación de la hipoteca dentro de dicho término en la cual notificará la fecha en que se presentó la escritura para cancelación del gravamen al Registro de la Propiedad.

A través de la presente Carta Circular se aclara que el deudor hipotecario al que se refiere dicha sección es al **nuevo deudor hipotecario dueño la propiedad**, pues es esta la persona con interés en mantener la evidencia de la minuta de presentación para futuras transacciones con la propiedad.

3. El Artículo 4, sección 6 (h) del Reglamento Núm. 8147 dispone lo siguiente:

- (h) **En los casos en que el deudor prefiera** que se le envíe el pagaré original para él hacerse responsable de la cancelación ante el Registro, el acreedor o administrador enviará el pagaré al deudor. **La solicitud del deudor tendrá que constar por escrito** y tendrá que constar en el expediente del préstamo.

A través de la presente Carta Circular se aclara que este inciso **aplica en los casos en que el deudor salda la hipoteca con sus propios fondos.** La solicitud del deudor tendrá que ser **firmada** y constar por escrito. En el caso en que el deudor salde la hipoteca a su vencimiento, el pagaré se enviará al deudor sin necesidad de que éste firme una autorización. El producto de una venta de la propiedad hipotecada en efectivo no



constituirá “fondos propios” para fines de este inciso. En tal caso, el pagaré será entregado al nuevo dueño para su cancelación, salvo pacto en contrario.

SECCIÓN IV – VIGENCIA



Las disposiciones de esta Carta Circular comenzarán a regir a partir de la fecha de su emisión, sin afectar la validez y vigencia de las demás disposiciones del Reglamento 8147.