



**GOBIERNO DE PUERTO RICO
COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO**

**REGLAMENTO BAJO LA ⁵³³⁷
LEY DE INSTITUCIONES HIPOTECARIAS**

REGLAMENTO NUMERO 97-1

	<u>Página</u>
ARTICULO 1	1
ARTICULO 2	1
ARTICULO 3	2
ARTICULO 4	2
ARTICULO 5	5
ARTICULO 6	6
ARTICULO 7	7
ARTICULO 8	9
ARTICULO 9	9
ARTICULO 10	10
ARTICULO 11	13
ARTICULO 12	13
ARTICULO 13	13



Núm. 5337
Fecha 21 de noviembre de 1995 3:35 p.m.
Aprobado: Norma E. Burgos
Por: Ramón E. Berlingieri Secretario de Estado

Secretaria Auxiliar de Estado

**GOBIERNO DE PUERTO RICO
COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO**

**REGLAMENTO BAJO LA
LEY DE INSTITUCIONES HIPOTECARIAS**

REGLAMENTO NUMERO 97-1

ARTICULO 1. - TITULO BREVE

Este reglamento se conocerá como **Reglamento Bajo La Ley de Instituciones Hipotecarias.**

ARTICULO 2. - BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga en virtud de las disposiciones del Artículo 10 de la Ley Número 97, aprobada el 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como "Ley de Instituciones Hipotecarias", en adelante la "Ley"; la Ley Núm. 4 del 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras"; y, en armonía con la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico."



ARTICULO 3. - ALCANCE

Este Reglamento regirá las instituciones hipotecarias y el negocio de concesión de préstamos hipotecarios para todos los fines incluyendo financiar o refinanciar bienes inmuebles y la administración de dichos préstamos hipotecarios.

ARTICULO 4. - DEFINICIONES

Para los propósitos de este Reglamento:

1. **Persona-** significa todos aquellos individuos, sociedades, asociaciones, fideicomisos, corporaciones, instituciones y cualesquiera otras entidades jurídicas dedicadas a cualesquiera actividad o negocio de concesión o administración de préstamos hipotecarios.
2. **Comisionado-** significa el Comisionado de Instituciones Financieras del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
3. **Oficina del Comisionado-** significa la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
4. **Licencia-** significa el certificado escrito, expedido por el Comisionado o su representante, mediante el cual se autoriza a una persona a dedicarse a la actividad o negocio de concesión o administración de préstamos hipotecarios de acuerdo con las disposiciones de la Ley.
5. **Concesionario-** significa una persona a quien se le haya expedido una licencia bajo esta Ley.
6. **Institución Hipotecaria-** significa toda persona cuyo



negocio o actividad principal es el de originar, financiar, refinanciar, cerrar, vender y administrar préstamos hipotecarios sobre bienes inmuebles; además, actuar o servir como intermediario ofreciendo sus servicios a compañías de seguros, bancos comerciales, bancos mutualistas, asociaciones de ahorro y préstamos, fondos de pensiones y a otros individuos o entidades de inversión privada que invierten parcial o totalmente sus activos en la concesión de préstamos hipotecarios para financiar o refinanciar la adquisición de bienes inmuebles localizados en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

7. **Hipoteca-** significa un instrumento legal que describe y establece un gravámen sobre bienes inmuebles para garantizar el pago de una deuda.

8. **Administración ("Servicing") de Préstamos Hipotecarios-** significa el administrar uno o más préstamos hipotecarios hasta que los mismos sean saldados antes de su vencimiento o a su vencimiento, o por haber expirado, haber sido rescindido, o no haberse prorrogado el término del contrato por las partes contratantes.

9. **Préstamo Hipotecario-** significa uno o varios adelantos en efectivo, o su equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) evidenciado por una escritura de constitución de hipoteca



que grava debidamente uno o varios bienes inmuebles, donde se fijan las condiciones y forma de pago o liquidación del préstamo.

10. Departamento de Hipotecas- significa el departamento, sección o dependencia administrativa del concesionario donde sus asesores, oficiales y demás personal administra y ejecuta todas las fases del negocio de hipotecas. Este departamento podrá actuar como agente de cuentas especiales en plica ("escrow agent") para el deudor hipotecario a los efectos de cobrar, dentro de los pagos mensuales a que viene obligado a hacer dicho deudor, una suma proporcional para el pago de contribuciones y seguros de la propiedad. Estos fondos serán retenidos en una cuenta en plica ("escrow account") para beneficio del deudor hipotecario y para el pago de las contribuciones y seguros aludidos a los fines de evitar que se originen gravámenes sobre la propiedad por tales conceptos.

11. Escala de Amortización- significa la escala de pagos de cada préstamo hipotecario pagadero en cantidades iguales o sustancialmente iguales, o aquellos pagos que se hayan provisto en el contrato de préstamo que incluye principal y cargos por financiamiento correspondientes a cada plazo del préstamo.

12. Solicitud de Licencia- significa el formulario que suministre la Oficina del Comisionado a todo solicitante



de una licencia para establecer una institución hipotecaria, así como cualquier otro documento que a juicio del Comisionado sea necesario incluir para cumplimentar la solicitud de licencia.

13. **Ley-** significa la Ley Número 97, aprobada el 5 de junio de 1973, según enmendada, conocida como "Ley de Instituciones Hipotecarias".

14. **Oficina-** significa el local que utilice el concesionario para realizar operaciones hipotecarias.

15. **Representante del Comisionado-** significa cualquier funcionario de la Oficina del Comisionado debidamente autorizado por el Comisionado en quien éste haya delegado algunas o todas sus facultades para representarlo en cualquier acto requerido bajo la Ley.

ARTICULO 5. - SOLICITUD DE LICENCIA

A. Solicitud

Toda solicitud de licencia será sometida al Comisionado por escrito y firmada bajo juramento por el solicitante o por un oficial debidamente autorizado por la Junta de Directores del solicitante. En dicha solicitud se indicará el nombre y la dirección exacta donde la oficina principal de negocio será establecida. Si se desconoce la dirección exacta al momento de someter la solicitud se indicará el área donde se establecerá dicha oficina principal. La solicitud contendrá, además, toda aquella información requerida por la Ley, el Comisionado o el



representante del Comisionado.

B. Otorgamiento de licencia

Si la solicitud fuere aprobada, el Comisionado o su representante le expedirá una licencia al solicitante en la que se indicará la dirección exacta donde habrá de establecer la oficina o desde donde operará el negocio y la fecha de su expedición.

C. Período para comenzar operaciones

Todo concesionario iniciará sus operaciones dentro de un período no mayor de sesenta (60) días a partir de la fecha en que el Comisionado o su representante expida la licencia. Si por alguna razón justificada el concesionario no pudiese comenzar a operar la oficina dentro del período aquí establecido, deberá solicitar del Comisionado una prórroga de dicho período explicando las razones que ha tenido para no comenzar operaciones. El Comisionado o su representante las estudiará y si, a su juicio, determina que las mismas tienen una justificación válida, concederá la correspondiente prórroga.

ARTICULO 6. - RAZONES PARA DENEGAR UNA SOLICITUD DE LICENCIA

El Comisionado o su representante podrá denegar una solicitud de licencia de institución hipotecaria cuando a su juicio:

- a) El balance de las cuentas de capital no es adecuado.



- b) La condición financiera y económica del solicitante no le permite el establecimiento de la oficina propuesta.
- c) Los oficiales que habrán de dirigir la propuesta oficina no tienen suficiente experiencia, responsabilidad financiera y comercial, o que su reputación moral no los hace idóneos para conducir los asuntos de la oficina en forma que beneficie al público.
- d) El solicitante no está cumpliendo con las disposiciones contenidas en la Ley o se niega a cumplir con cualquier orden emitida por el Comisionado en virtud de los poderes que le confiere la Ley y este Reglamento.
- e) Por cualquier causa justa y razonable para proteger el interés público en este tipo de negocio.
- f) El solicitante no sometió todos los documentos y/o información requeridos por el Comisionado o su representante.

ARTICULO 7. - CAMBIO DE CONTROL

Antes de efectuar cualquier venta, adquisición, cesión, traspaso, permuta o cualquier otra forma de transferencia o adquisición de la titularidad de acciones con derecho al voto emitidas por cualquier corporación, o de la participación de



socios en el capital de una sociedad o la titularidad de un negocio individual, será deber del dueño, presidente u otro oficial autorizado del concesionario, solicitar autorización del Comisionado y someter un informe el cuál podrá ser en forma de carta y contendrá :

1. Resolución de la Junta de Directores o acuerdo de socios aprobando la propuesta transacción y cambio de control.
2. Contrato de Compraventa u otro negocio jurídico que indique total de acciones con derecho al voto emitidas, el número de acciones envueltas en la transacción; nombre del comprador, compradores o adquirientes de derechos sobre las acciones envueltas en la transacción y precio total de la venta.
3. Razones para la transacción.
4. Declaración de historial personal, resumé, un retrato 2x2 y estados financieros de cada persona que adquiriera 10% o más de las acciones con derecho a voto o una participación tal en la sociedad, que de hecho disfruta de la facultad para directa o indirectamente dirigir la institución o sociedad.
5. Pago de los derechos de investigación establecidos en la Ley.



ARTICULO 8. - DISPOSICION GENERAL SOBRE PODER DE INVESTIGACION DEL COMISIONADO

El Comisionado o sus representantes tendrán libre acceso a las oficinas de los concesionarios, a los libros, archivos y a toda otra documentación relacionada con las operaciones de las mismas. También podrán realizar las investigaciones que sean propias y necesarias para implementar las disposiciones de la Ley y de este Reglamento y dictar las órdenes que sean necesarias para que se cumpla con lo dispuesto en los mismos. El concesionario vendrá obligado a suministrar y facilitar al Comisionado o sus representantes toda la información que éstos soliciten en cualquier investigación relacionada con las operaciones y servicios del concesionario.

ARTICULO 9. - DEBERES DEL CONCESIONARIO

Todo concesionario que opere en Puerto Rico vendrá obligado a:

- A. Prestar servicios satisfactorios a sus clientes en todas sus oficinas, de acuerdo con las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico. Disponiéndose, que no podrá establecerse discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, nacimiento, origen o condición social, ni por ideas políticas o religiosas.
- B. Proveer, a petición del cliente y libre de costos, una tabla de amortización, al otorgar un nuevo



préstamo hipotecario.

- C. Someter informes exactos y a tiempo de sus operaciones, según les sean solicitados por la Oficina del Comisionado.
- D. Conservar aquellos récords relacionados con la concesión de préstamos hipotecarios incluyendo la evidencia de todo cargo cobrado al cliente al momento del cierre del préstamo por un período de cinco años según establecido en la Ley.

ARTICULO 10. - RECIBO UNIFORME DE SALDO DE GRAVAMENES PREVIOS Y DOCUMENTOS SUPLEMENTARIOS

- A. En todo préstamo hipotecario, la persona que reciba o retenga el pago para el saldo de una hipoteca, vendrá obligada en el mismo acto del pago a extender un recibo u otra evidencia de pago o retención, según se dispone más adelante, al deudor hipotecario o a la persona que efectúa o a quién se le retiene el pago. Si el pago es para saldar una hipoteca cuyo acreedor o administrador ("servicer") es otra persona, el que recibe o retiene el pago lo remitirá mediante cheque certificado, de gerente o cualquier medio de pago aceptable a tal acreedor o administrador ("servicer") no más tarde del quinto día laborable siguiente a la fecha de recibo o retención del pago.



- B. Al recibir el pago, el acreedor o administrador ("servicer") de la hipoteca sujeta a cancelación expedirá a su vez un recibo de pago a la persona que se lo remitió en el plazo de 15 días laborables a partir de la fecha en que recibió el pago.
- C. Cuando el acreedor o administrador ("servicer") de la hipoteca anterior haya recibido el recibo de pago señalado en el párrafo anterior, remitirá una copia del mismo al deudor hipotecario o a la persona que efectuó o a quien se le retuvo el pago originalmente, dentro del plazo de 30 días laborables a partir de la fecha en que recibió el mismo.
- D. Los recibos de pago antes indicados deberán contener la siguiente información:
1. fecha de expedición del recibo;
 2. fecha en que el pago fue efectuado;
 3. importe original del gravámen saldado;
 4. importe de la cantidad del pago;
 5. número del préstamo hipotecario objeto del pago;
 6. una confirmación de que la cantidad pagada salda el préstamo hipotecario;
 7. en la eventualidad de que el pago sea para saldar una hipoteca cuyo acreedor o



administrador ("servicer") sea una persona distinta a la que recibe el pago, el recibo deberá acompañarse de una confirmación a los efectos de que se harán los trámites pertinentes para la cancelación de la hipoteca prontamente; y

8. en esa misma eventualidad, el recibo deberá acompañarse de un aviso al deudor hipotecario o a la persona que efectuó o a quien se le retuvo el pago, notificándole de su derecho a obtener el recibo de saldo del préstamo hipotecario por parte del acreedor o administrador ("servicer") del mismo en el plazo de 30 días antes mencionado.

- E. En los casos aplicables, la Forma I ("Settlement Statement") de la agencia federal conocida como "Housing and Urban Development Administration" ("HUD") o cualquier otra evidencia satisfactoria de pago o retención, podrá sustituir el recibo de pago que deberá expedir la persona que recibe o retiene el pago, siempre y cuando en escrito aparte se de cumplimiento a los apartados (7) y (8) anteriores.
- F. Para efectos de exámen por parte de la Oficina del Comisionado, las instituciones hipotecarias vendrán



obligadas a mantener disponibles, si aplica, copia de los siguientes documentos en relación con cada préstamo hipotecario originado o administrado por ellas:

1. Forma I de HUD ("Settlement Statement").
2. Estudio de título.
3. Evidencia del saldo del préstamo hipotecario anterior si alguno.
4. Recibo de pago requerido por las disposiciones anteriores.
5. Boleto o datos de presentación de la escritura de cancelación de hipoteca.

ARTICULO 11. - SEPARABILIDAD

Si cualquier parte, artículo, párrafo, cláusula o inciso de este Reglamento o la aplicación del mismo a cualquier persona o circunstancia, fuere declarado inconstitucional, nulo o ilegal por un tribunal de jurisdicción competente, la sentencia dictada a tales efectos no afectará ni invalidará los demás artículos ni la aplicación de este Reglamento, sino que su efecto quedará limitado a aquella parte, artículo, párrafo, cláusula o inciso del mismo así declarado. A tales efectos se declara que los artículos de este Reglamento son separables unos de otro.

ARTICULO 12. - DEROGACION

Se deroga el Reglamento aprobado el 26 de junio de 1979,




conocido como Reglamento Relativo a la "Ley de Instituciones Hipotecarias", Registro Número 2527 del 3 de julio de 1979.

ARTICULO 13. - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor a los treinta días después de su radicación en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de conformidad con las disposiciones de la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

En San Juan, Puerto Rico a 15 de noviembre de 1995.


MANUEL DÍAZ SALDANA
SECRETARIO DE HACIENDA


JOSEPH P. O'NEILL
COMISIONADO DE
INSTITUCIONES FINANCIERAS