

(P. de la C. 1428)

## L E Y

Para adicionar un Capítulo XXIII a la Ley núm. 77 de 19 de junio de 1957, según enmendada, conocida como "Código de Seguros de Puerto Rico".

*Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:*

Sección 1.—Por la presente se adiciona el Capítulo XXIII al Código de Seguros de Puerto Rico que leerá como sigue:

### CAPITULO XXIII

#### SEGURO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS

Artículo 23.010.—Definiciones—Este capítulo se conocerá como la Ley de Seguro de Préstamos Hipotecarios y podrá citarse como tal.

Para los fines de esta ley:

(1) "Seguro de préstamos hipotecarios" significa seguro contra pérdida financiera resultante de la falta de pago del principal, intereses y otras sumas a ser pagadas bajo los términos de cualquier pagaré o bono u otra evidencia de deuda garantizada por una hipoteca, escritura de fideicomiso, u otro instrumento que constituya un gravamen o carga sobre propiedad inmueble.

(2) "Garantía Inmobiliaria Autorizada" significa un pagaré, bono, o cualquier otra evidencia de deuda amortizable, que no exceda del 95% del valor razonable en el mercado del inmueble, garantizado por una hipoteca, escritura de fideicomiso, o cualquier otro instrumento constitutivo de primera carga o gravamen sobre la propiedad inmueble, disponiéndose:

- (a) La propiedad que garantiza el préstamo asegurado debe ser de carácter residencial o
- (b) Edificio o edificios designados para ser ocupados con propósitos industriales o comerciales.
- (c) El gravamen sobre tales propiedades inmuebles puede estar sujeto y subordinado a lo siguiente:
  - (i) El gravamen de cualquier bono público, impuesto o contribución, cuyos pagos no estén en atraso.
  - (ii) Derechos pendientes sobre minerales, petróleo o árboles madereros, derechos de vía, servidumbre de

paso o de apoyo, derechos de alcantarillados (o desagüe), restricciones para fabricar o cualquiera otras restricciones o pactos, condiciones o reglamentaciones del uso, o arrendamientos existentes sobre dicho inmueble bajo los cuales las rentas (cánones) o beneficios pertenecen al propietario del inmueble.

(3) "Reserva para contingencias" significa una reserva adicional de primas establecidas para la protección de los tenedores de pólizas contra los efectos de condiciones adversas en el ciclo económico.

(4) "Sobrante con relación a tenedores de pólizas" significa la suma agregada del capital, sobrante y reserva para contingencias.

Artículo 23.020.—Requisitos de Capital, Sobrante y Reserva para Contingencias—(1) Un asegurador no podrá ser autorizado a contratar negocios de seguros de préstamos hipotecarios a menos que posea y mantenga capital pagado no menor de un millón de dólares (\$1,000,000) y sobrante pagado no menor de un millón de dólares (\$1,000,000).

(2) En adición al capital y sobrante requerido en este artículo, cada asegurador de préstamos hipotecarios deberá establecer una reserva para contingencias igual al cincuenta (50) por ciento de la prima devengada después de establecer la reserva para primas no devengadas. Esta cantidad deberá segregarse del sobrante. Las primas se considerarán devengadas por el período de la cubierta de acuerdo a la fórmula de "la suma de los dígitos" y podrán computarse al mes calendario completo más cercano. Las contribuciones a la reserva para contingencias se mantendrán por un período de ciento veinte (120) meses, excepto que, con la aprobación del Comisionado, el asegurador podrá hacer retiros en cualquier año en que las pérdidas reales sobrepasen el 35% de las primas devengadas durante ese año. El Comisionado mediante reglamentación determinará cuándo el asegurador podrá hacer tales retiros. Si se autorizaren retiros, las contribuciones a la reserva serán retiradas en el mismo orden cronológico en que entraron a la reserva.

El asegurador deberá mantener un 50% del capital mínimo requerido por este capítulo o el 50% de la reserva para contingencias sobre negocios en Puerto Rico cualesquiera de las dos que fuere mayor y lo invertirá solamente en aquellas inversiones que fueran elegibles con arreglo al Artículo 3.160(2) de este Código.

La reserva para contingencias sobre negocios de Puerto Rico, entre otros propósitos razonables de protección de asegurados, será para la protección de todos los tenedores de pólizas del asegurador en Puerto Rico.

(3) Siempre que por las leyes o reglamentación del estado de domicilio de un asegurador extranjero se requiera una reserva mayor de prima no devengada o para contingencias que las establecidas en este artículo, se considerará que el asegurador cumple con los requisitos aquí establecidos de reservas de primas no devengadas y para contingencias.

(4) Un asegurador de préstamos hipotecarios no podrá, en ningún momento, tener en vigor una obligación total sobre el conjunto de sus pólizas de seguro que exceda a 25 veces su sobrante con relación a tenedores de pólizas. Dicha obligación será computada a base del 25% del balance pendiente de pago del conjunto de los préstamos asegurados. Si cualquier asegurador tuviere en vigor en un momento dado, una obligación total que exceda a 25 veces su sobrante con relación a tenedores de pólizas, éste deberá cesar de tramitar nuevos negocios hasta el tiempo en que su obligación total no exceda de 25 veces su sobrante con relación a tenedores de pólizas. Al computar la obligación total, la amortización podrá estimarse a base del promedio del término y tipo de interés de los préstamos en el portafolio del asegurador.

(5) Un asegurador de préstamos hipotecarios no podrá declarar ningún dividendo en efectivo excepto de las ganancias no distribuidas remanentes sobre y por encima del conjunto del capital pagado, sobrante pagado y reserva para contingencias.

Artículo 23.030.—Limitaciones y Restricciones para Tramitar Negocios—(1) El seguro de préstamos hipotecarios podrá tramitarse únicamente por un asegurador por acciones debidamente autorizado conforme a este capítulo, y será suscrito únicamente para asegurar préstamos garantizados por garantías inmobiliarias autorizadas según se definen en el Artículo 23.010 de este capítulo.

(2) Un asegurador limitará el monto de su obligación a un máximo de veinticinco (25) por ciento de la cantidad de cualquier reclamación a pagar bajo los términos de sus pólizas, pero en lugar de pagar la cantidad antes mencionada el asegurador podrá elegir pagar totalmente la cantidad de la reclamación, según se define en su póliza, y adquirir el título de propiedad sobre la garantía inmobiliaria.

(3) Un asegurador de seguro de préstamos hipotecarios que en cualquier otra parte tramite cualquier clase de seguro que no sea seguro de préstamos hipotecarios, no es elegible para que se le emita un certificado de autoridad para tramitar seguro de préstamos hipotecarios, ni para la renovación del mismo.

(4) Nada de lo contenido en este capítulo se entenderá como que limita el derecho de cualquier asegurador de préstamos hipotecarios para imponer requisitos razonables al prestador en relación con los términos de cualquier pagaré o bono, o cualquiera otra evidencia de deuda garantizada por hipoteca o escritura de depósito fiduciario, tal como el requerir del prestatario una cantidad estipulada de pronto pago.

Artículo 23.040.—Reserva para Pérdidas—(1) En adición a la reserva para contingencias requeridas en el Artículo 23.020, todo asegurador de préstamos hipotecarios establecerá una reserva para pérdidas para el pago de reclamaciones estimadas y gastos de ajuste en los siguientes casos:

- (a) Préstamos en los cuales el asegurado tiene título de propiedad adquirido como requisito previo a la presentación de una reclamación.
- (b) Préstamos en proceso de ejecución.
- (c) Préstamos atrasados por cuatro pagos mensuales o más.
- (d) Gastos de ajuste de pérdidas en todos los casos antes indicados.

(2) Propiedades adquiridas en pago de reclamaciones se entrarán en los libros del asegurador a un valor que no exceda del valor razonable en el mercado. Cuando el costo de adquisición de la reclamación exceda a dicho valor, el exceso se cargará a pérdidas de suscripción.

Artículo 23.050.—Fondos Requeridos.—(1) Los fondos requeridos de aseguradores de préstamos hipotecarios a fin de calificar para obtener autoridad para contratar esta clase de seguros son los especificados bajo el Artículo 23.020 de este capítulo. En la determinación de los fondos requeridos no serán aplicables los Artículos 3.090, 3.100, 3.110 y 3.120 de este Código.

Artículo 23.060.—Aplicación—(1) Todas las disposiciones del Código de Seguros que no estén en conflicto con este capítulo regirán hasta donde sean aplicables a los aseguradores de seguro de préstamos hipotecarios.

(2) Si cualquier disposición de este capítulo o la aplicación de tal disposición a cualquier circunstancia se considera no válida, el


resto del capítulo o la aplicación de la disposición a otras circunstancias no será afectada.


Sección 2.—Aquellos aseguradores extranjeros que hayan estado operando como aseguradores elegibles de líneas excedentes, tendrán 120 días para cumplir con las disposiciones de esta ley. Disponiéndose que en lo que respecta a la inversión en valores de Puerto Rico tendrán cinco años para ello, de suerte que la misma se complete en cinco plazos iguales. Disponiéndose además que el requisito de establecer la reserva para contingencia operará prospectivamente.

Artículo 23.070.—Aplicabilidad del Código de Seguros

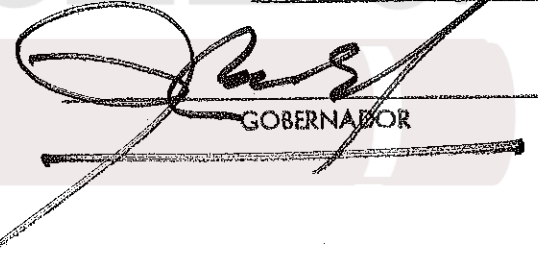
Las disposiciones de este capítulo no aplicarán a aquellos seguros hipotecarios en los cuales el Banco de la Vivienda actúa como asegurador en virtud de la Ley núm. 87 de 25 de julio de 1965, según fuere subsiguientemente enmendada. Disponiéndose que en los casos en que el Banco de la Vivienda opte por contratar los seguros hipotecarios con una compañía de seguros, éstas vendrán obligadas a cumplir con las disposiciones de este capítulo.

Sección 3.—Esta ley empezará a regir inmediatamente después de su aprobación.

  
Presidente del Senado

  
Presidente de la Cámara

APROBADA EN MAR. 11 1976

  
GOBERNADOR