DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 8147
Fecha: 24 de enero de 2012
Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado

Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

TERCERA ENMIENDA AL REGLAMENTO 5793 de 12 de mayo de 1998

ÍNDICE

PÁGINA

ARTÍCULO 1. TÍTULO BREVE.....3

ARTÍCULO 2. BASE LEGAL.....3

ARTÍCULO 3. PROPÓSITO Y ALCANCE DEL REGLAMENTO.....3-4

ARTÍCULO 4. NEGOCIO DE CONCESIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS 4-19

Sección 1. Alcance y Propósito del Capítulo.....5

Sección 2. Definiciones.....5-8

Sección 3. Administración de Préstamos Hipotecarios.....8

Sección 4. Carta de Balance de Cancelación.....8-9

Sección 5. Recibo Uniforme de Saldo de Gravámenes Previos en Casos de Refinanciamiento y Compraventa.....10-12

Sección 6. Procedimiento de Cancelación de Pagarés.....12-14

Sección 7. Deberes y Obligaciones de los Concesionarios.....14-16

Sección 8. Retención de Fondos.....16

Sección 9. Prohibiciones.....16-18

Sección 10. Remedios y Sanciones.....18-19

ARTÍCULO 5. ENMIENDA.....19

ARTÍCULO 6. SEPRABILIDAD.....20

ARTÍCULO 7. VIGENCIA.....20

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS
SAN JUAN, PUERTO RICO

TERCERA ENMIENDA AL REGLAMENTO 5793 de 12 de mayo de 1998

("REGLAMENTO DE LA LEY DE BANCOS")

ARTÍCULO 1. TÍTULO BREVE.

Este Reglamento se conocerá como "Tercera Enmienda al Reglamento Núm. 5793". De aquí en adelante, en este Reglamento se hará referencia al mismo como "Tercera Enmienda".

ARTÍCULO 2. BASE LEGAL.

Esta Enmienda al Reglamento Núm. 5793 se promulga en virtud de la autoridad conferida por las siguientes leyes:

1. Ley Núm. 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como la "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico".

2. Ley Núm. 55 de 12 de mayo de 1933, según enmendada, conocida como la "Ley de Bancos de Puerto Rico" (en lo sucesivo, Ley Núm. 55).

3. Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

ARTÍCULO 3. PROPÓSITO Y ALCANCE DEL REGLAMENTO

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. Cónsono con lo anterior, 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. Con el fin de implantar la mencionada intención legislativa y de implantar directrices uniformes a toda la industria hipotecaria, que comprende a los bancos y a las instituciones hipotecarias que se rigen bajo la Ley Número 247 de 30 de diciembre de 2010, conocida como "Ley para Regular el Negocio de Préstamos Hipotecarios de Puerto Rico", esta Tercera Enmienda tiene los siguientes propósitos:

1. Añadir un nuevo Capítulo XVIII (18) al Reglamento Núm. 5793 para disponer el procedimiento a seguir en cuanto al saldo de gravámenes previos y cancelaciones de pagarés, entre otras cosas.
2. Enumerar el anterior Capítulo XVIII sobre "Derogaciones y Vigencias" como el Capítulo XIX.

ARTÍCULO 4. NEGOCIO DE CONCESIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Se añade un nuevo Capítulo XVIII al Reglamento Núm. 5793, para que lea como sigue:

CAPÍTULO XVIII
NEGOCIO DE CONCESIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

§1. ALCANCE Y PROPÓSITO DEL CAPÍTULO
§2. DEFINICIONES
§3. ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
§4. CARTA DE BALANCE DE CANCELACIÓN
§5. RECIBO UNIFORME DE SALDO DE GRAVAMENES PREVIOS EN CASOS DE REFINANCIAMIENTO Y DE COMPRAVENTA
§6. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS CONCESIONARIOS

§7. RETENCIÓN DE FONDOS
§8. PROHIBICIONES
§9. REMEDIOS Y SANCIONES
§10. SEPARABILIDAD

SECCIÓN 1. ALCANCE Y PROPÓSITO DEL CAPÍTULO

Este Capítulo será aplicable a las actividades de los bancos relacionadas con la concesión y administración de préstamos hipotecarios residenciales para todos los fines, incluyendo para financiar la adquisición de bienes inmuebles residenciales o refinanciar préstamos hipotecarios residenciales, permitidas por los incisos (1) y (7) de la sección 14(1) del la Ley Núm. 55.

El propósito de este Capítulo es establecer directrices uniformes para los bancos relacionadas a la concesión y administración de éstos préstamos.

SECCIÓN 2. DEFINICIONES

Para los propósitos de este Capítulo, los siguientes términos tienen el significado que a continuación se indica:

1. **Administración de Préstamos Hipotecarios ("Servicing").** Significa el envío de los estados de cuenta periódicos al cliente; tramitar, recibir y aplicar los pagos del préstamo hipotecario; recibir y aplicar los pagos de principal, interés y cargos por mora al préstamo, los abonos a cuenta(s) en plica, las remesas a los inversionistas, el pago de contribuciones sobre la propiedad, el pago de los seguros durante la vigencia de un préstamo hipotecario, la custodia de expedientes y documentos relacionados al préstamo hipotecario, y la prestación de servicios suplementarios y de cumplimiento con las leyes aplicables, y otras actividades similares, que los bancos realicen en su propio nombre o en virtud de contrato con un tercero.

2. **Administrador de Préstamos Hipotecarios ("Servicer").** Significa aquél que se dedica a ofrecer el servicio de Administración de Préstamos Hipotecarios, según se define en este Capítulo.
3. **Cargo por servicio**. Significa la cantidad de dinero, tasa, descuento, o comisión que un banco cobra a sus clientes como compensación por los servicios que presta en esa capacidad.
4. **Carta de Balance de Cancelación.** Significa un documento certificado por un acreedor hipotecario o administrador que desglosa la cantidad de dinero con la cual un préstamo hipotecario adeudado podría ser cancelado a una fecha específica.
5. **Concesionario**. Significa una persona que es tenedora de una licencia expedida por el Comisionado bajo la Ley Núm. 55.
6. **Custodio**. Significa la persona que está a cargo de custodiar o guardar los pagarés que garantizan los préstamos hipotecarios.
7. **Día laborable**. Significa cualquier día que no sea sábado, domingo, o día en que el Gobierno de Puerto Rico esté cerrado por disposición de ley, orden o proclama ejecutiva.
8. **Negocio de Concesión de Préstamos Hipotecarios**. Significa el negocio mediante el cual se otorgan uno o varios adelantos en efectivo, o su equivalente, por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) garantizados por una hipoteca sobre un bien inmueble, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo. Incluye además, la administración de préstamos hipotecarios, según se define en el inciso (1) de esta sección, así como la facultad para actuar como agente de cuentas en plica ("escrow agent") conforme al Reglamento Número 3282 de 31 de enero de 1986, conocido como "Reglamento de Cuentas en Plica".

9. **OCIF**. Significa la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras creada bajo la Ley Número 4 de 11 de octubre de 1985, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras".
10. **Préstamo Hipotecario.** Significa uno o varios adelantos en efectivo, o su equivalente, hechos por un prestamista (comúnmente conocido como acreedor hipotecario) evidenciado por una hipoteca, pagaré u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grava debidamente uno o varios bienes inmuebles, donde se fijan las condiciones y la forma de pago o liquidación del préstamo.
11. **Préstamo Hipotecario de Compraventa**. Significa la hipoteca que se constituye cuando la parte compradora de un inmueble toma un préstamo hipotecario para pagar por el inmueble adquirido.
12. **Préstamo Hipotecario de Refinanciamiento**. Significa cuando un deudor hipotecario toma un préstamo hipotecario y con la totalidad o parte del producto salda por adelantado la hipoteca existente sobre el mismo inmueble.
13. **Préstamo Hipotecario Residencial**. Significa cualquier préstamo hipotecario otorgado primordialmente para fines personales, familiares o de uso doméstico evidenciado por una hipoteca, pagaré, u otra evidencia de deuda acordada entre las partes, que grave una propiedad inmueble residencial.
14. **Propiedad Inmueble Residencial.** Significa cualquier bien inmueble localizado en Puerto Rico sobre el cual se construya o se pretenda construir una residencia.
15. **Tabla de Amortización ("Amortization Schedule")**. Significa la proyección 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

desglosando el principal y los cargos por financiamiento correspondientes a cada plazo del préstamo.

SECCIÓN 3. ADMINISTRACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

(a) Todo banco que se vaya a dedicar a la administración de préstamos hipotecarios como parte de su negocio de concesión de préstamos hipotecarios, lo notificará a la OCIF con no menos de sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que comiencen a administrar los préstamos hipotecarios. En los casos de los bancos que actualmente se encuentran ofreciendo dicho servicio, éstos lo notificarán a la OCIF dentro de un término de treinta (30) días contados a partir de la aprobación de este Reglamento.

(b) Todo banco que se dedique a la administración de préstamos hipotecarios como parte de su negocio de concesión de préstamos hipotecarios, y que vaya a descontinuar dicha práctica, lo notificará a la OCIF con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha en que cese dicha práctica.

(c) Todo banco que lleve a cabo la administración de préstamos hipotecarios someterá a la OCIF un informe anual, con aquellos requisitos establecidos por la OCIF.

SECCIÓN 4. CARTA DE BALANCE DE CANCELACIÓN

(a) Todo acreedor o administrador de una hipoteca requerirá por escrito al deudor hipotecario que solicita la carta de balance de cancelación, el propósito de su solicitud para que el acreedor pueda determinar si el saldo de la hipoteca conlleva el cobro de la indemnización sobre el balance de principal pagado por adelantado ("penalidad por prepago").

(b) La Carta de Balance de Cancelación será entregada al solicitante en un término no mayor de cinco (5) días laborables contados a partir de la fecha en que se solicitó.

(c) La Carta de Balance de Cancelación deberá contener como mínimo la siguiente información:

(1) nombre del cliente;

(2) nombre de la institución;

(3) número de préstamo;

(4) tipo de préstamo;

(5) dirección de la propiedad;

(6) fecha en que se emite la carta;

(7) cantidad del préstamo original;

(8) balance de principal;

(9) fecha que comprende el periodo de interés cobrado en la carta;

(10) por ciento de interés del préstamo original;

(11) base anual sobre la que se calculan los intereses;

(12) interés per diem;

(13) total de intereses computados;

(14) cargos por mora;

(15) penalidad por prepago, si aplica;

(16) balance de cuenta en plica;

(17) balance de cancelación del Préstamo Hipotecario;

(18) fecha de efectividad del balance de cancelación;

(19) firma de la persona que emite la carta;

(20) certificación acreditando que el balance de cancelación es correcto.

(d) En los casos en que la Carta de Balance de Cancelación se emita con una cantidad de balance de cancelación del Préstamo Hipotecario incorrecta, la institución que emitió dicha carta compensará a la parte injuriada los honorarios legales razonables y demás gastos, incluyendo intereses que resulten del retraso en el saldo de la hipoteca, incurridos y atribuibles al error.

SECCIÓN 5. RECIBO UNIFORME DE SALDO DE GRAVÁMENES PREVIOS EN CASOS DE REFINANCIAMIENTO Y DE COMPRAVENTA

A. SALDO DE GRAVÁMENES PREVIOS

(a) En los casos en que el Préstamo Hipotecario de Compraventa conlleve el saldo de un Préstamo Hipotecario anterior, el Banco que concede el Préstamo Hipotecario de Compraventa tendrá la obligación de entregar o transmitir el pago en saldo del Préstamo Hipotecario anterior por cualquier medio aceptable al acreedor o administrador del mismo, de manera tal que lo reciba no más tarde del segundo día laborable siguiente a la fecha de cierre del préstamo. Además, enviará una carta a este último dentro de dicho término solicitando el pagaré para su cancelación.

(b) En los casos en que el Préstamo Hipotecario de Refinanciamiento conlleve el saldo de un Préstamo Hipotecario anterior, el banco que concede el Préstamo Hipotecario de Refinanciamiento tendrá la obligación de entregar o transmitir el pago en saldo del Préstamo Hipotecario anterior por cualquier medio aceptable al acreedor o administrador de manera tal que lo reciba en un término no mayor del segundo día laborable siguiente a que expire el término de tres (3) días de rescisión provisto por el Reglamento Z, adoptado al amparo del "Truth in Lending Act". Además, enviará una carta a este último dentro de dicho término solicitando el pagaré para su cancelación.

(c) En los casos en que el banco incumpla con el saldo de un Préstamo Hipotecario en los términos dispuestos en los incisos (a) y (b) antes mencionados, vendrá obligado a asumir los intereses desde el día del cierre en casos de compraventa o desde el día del vencimiento del término de rescisión en casos de refinanciamiento, hasta la fecha de saldo de la

hipoteca.

B. RECIBO DE SALDO DE LA HIPOTECA

Al recibir el pago para el saldo de la hipoteca, el acreedor o administrador del Préstamo Hipotecario sujeto a cancelación expedirá a su vez un Recibo de Saldo de la Hipoteca a la persona que se lo remitió y al deudor hipotecario o a la persona que efectuó o a quien se le retuvo el pago originalmente, dentro del plazo de diez (10) días calendario a partir de la fecha en que recibió el pago. Dicho Recibo de Saldo de la Hipoteca contendrá un Aviso de que se harán los trámites pertinentes para enviar el pagaré al nuevo acreedor hipotecario dentro del término aplicable dispuesto en los incisos (b) y (c) de la Sección 6.

C. RECIBO DE PAGO DE LA HIPOTECA

(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 de Pago u otra evidencia de pago o retención, según lo dispuesto en esta sección, al deudor hipotecario o a la persona que efectúa o a quién se le retiene el pago.

(b) 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 gravamen saldado;
4. importe del pago;
5. número del Préstamo Hipotecario objeto del pago;
6. una confirmación de que la cantidad pagada salda el Préstamo Hipotecario;
7. una confirmación a los efectos de que se harán los trámites pertinentes para el saldo de la hipoteca no mas tarde del segundo día laborable siguiente a la fecha del

cierre del préstamo en los casos de compraventa, o no más tarde del segundo día laborable siguiente a que expire el término de tres (3) días de rescisión desde la fecha del cierre del préstamo provisto por el Reglamento Z en casos de refinanciamiento, de un aviso notificándole su derecho a obtener el Recibo de Saldo de la Hipoteca por parte del acreedor o administrador de la hipoteca sujeta a cancelación dentro de un término de diez (10) días calendario desde que éste recibió el pago, y de un aviso notificándole su derecho a obtener la carta de cancelación de la hipoteca por parte del acreedor o administrador ("servicer") del Préstamo Hipotecario dentro del término de treinta (30) días desde que este último reciba el pagaré sujeto a cancelación.

(c) En los casos aplicables, la HUD I Settlement Statement de la agencia federal conocida como "Department of Housing and Urban Development" ("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 dé cumplimiento a los apartados (6) y (7) del inciso (b) antes mencionado.

SECCIÓN 6. PROCEDIMIENTO DE CANCELACIÓN DE PAGARÉS

(a) Al recibir el pago para el saldo de la hipoteca, el banco acreedor o administrador del Préstamo Hipotecario sujeto a cancelación solicitará por escrito al inversionista o custodio del pagaré, el pagaré sujeto a cancelación dentro del plazo de quince (15) días calendario a partir de la fecha en que recibió el pago.

(b) En los casos en que el inversionista o custodio del pagaré sujeto a cancelación se encuentre en Puerto Rico, el banco acreedor o administrador del préstamo sujeto a cancelación enviará el pagaré a la entidad que concede el nuevo Préstamo

Hipotecario por correo certificado, o podrá entregarlo a la mano con acuse de recibo conjuntamente con la hoja de trámite correspondiente dentro de un periodo no mayor de noventa (90) días calendario desde la fecha de cancelación de la hipoteca.

(c) En los casos en que el inversionista o custodio del pagaré se encuentre fuera Puerto Rico, el banco acreedor o administrador tendrá ciento ochenta (180) días desde la fecha de cancelación de la hipoteca para enviar el pagaré a la entidad que concede el nuevo Préstamo Hipotecario por correo certificado o para entregarlo a la mano con acuse de recibo conjuntamente con la hoja de trámite correspondiente.

(d) El término de noventa (90) días o ciento ochenta (180) días, según sea el caso, quedará automáticamente prorrogado por un término adicional no mayor de noventa (90) días en casos excepcionales en los que el acreedor o administrador mantenga en sus expedientes evidencia de las circunstancias excepcionales que justifican tal prórroga. El acreedor o administrador someterá al Comisionado un informe mensual en donde indicará todos los casos en que ha tomado la prórroga automática y las razones que motivaron las mismas.

(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.

(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.

(g) En los casos de renuncia, revocación, cancelación o suspensión de licencia, el banco tendrá que entregar los pagarés pendientes de cancelación al notario encargado, junto con los honorarios, sellos y aranceles para su debida cancelación. El banco notificará a la OCIF el nombre del notario y aquella otra información que la OCIF requiera. El banco entregará copia del documento en el cual el notario encargado recibe los pagarés pendientes de cancelación.

(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.

SECCIÓN 7. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS CONCESIONARIOS

(a) Además de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley, los bancos dedicados al negocio de concesión de préstamos hipotecarios tienen que:

(1) prestar sus servicios satisfactoriamente a sus clientes, de acuerdo a las mejores y más sanas prácticas prevalecientes en Puerto Rico. No podrá establecerse discrimen alguno por motivo de raza, color, sexo, edad, estado civil, nacionalidad, ni por ideas religiosas;

(2) proveer, a petición del cliente y libre de costo, una tabla de amortización, al otorgar un Préstamo Hipotecario residencial;

(3) verificar que toda persona que preste servicios como parte del proceso de concesión del Préstamo Hipotecario cuente con la licencia o autorización que le permita brindar dichos servicios, conforme lo requieren las leyes y reglamentos aplicables;

(4) verificar que toda persona que preste servicios como parte del proceso de concesión del Préstamo Hipotecario no cobre cargos por servicio de manera indirecta, oculta o disfrazada;

(5) expedir cartas de balance de cancelación en las cuales se certifique fehacientemente la exactitud de la cuantía no mas tarde del quinto día laborable siguiente al de su solicitud;

(6) someter informes exactos y a tiempo de sus operaciones, según les sean solicitados por la OCIF.

(b) Todo banco someterá a la OCIF aquellos informes que el Comisionado requiera de tiempo en tiempo.

(c) Para efectos de examen por parte de la OCIF, los bancos vendrán obligados a mantener disponibles como mínimo, según aplique, copia de los siguientes documentos en relación con cada Préstamo Hipotecario originado o administrado por ellos, en papel o digital:

i. HUD I Settlement Statement
ii. Solicitud de Préstamo ("Uniform Residential Loan Application")
iii. Estudio de título
iv. Carta de Balance de Cancelación
v. Escritura de Compraventa
vi. Verificación de Ingresos
vii. Verificación de Depósitos
viii. Recibo de Pago
ix. Evidencia del saldo del Préstamo Hipotecario

anterior, si alguno.

x. Recibo de Pago emitido por el acreedor hipotecario
xi. Recibo de Saldo de la Hipoteca emitido por el acreedor o administrador de la hipoteca sujeta a cancelación
xii. Plano de mensura
xiii. Tasación
xiv. Certificación de deuda y valores emitida por el CRIM
xv. Póliza de Título
xvi. Póliza de Inundación
xvii. Póliza de Siniestro
xviii. Minutas de Presentación
xix. Truth in Lending
xx. Estimado de Buena Fe
xxi. Escritura de Hipoteca
xxii. Pagaré
xxiii. Documento Derecho de Rescisión
xxiv. Certificados de Garantía FHA o VA
xxv. Informes de Crédito
xxvi. Boleto de presentación de la escritura de hipoteca
xxvii. Boleto de presentación de la escritura de cancelación de hipoteca
xxviii. Factura de cada uno de los servicios brindados al cliente por terceros, incluyendo pero sin limitarse a abogados, tasadores e inspectores.

SECCIÓN 8. RETENCIÓN DE FONDOS

Todo dinero retenido para el pago a terceros o para la cuenta de reserva al cierre de una transacción se depositará en una cuenta especial de plica ("escrow") del banco hasta su disposición conforme a su destino. La cuenta en plica estará sujeta al Reglamento Número 3282 de 31 de enero de 1986, según enmendado, conocido como "Reglamento de Cuentas en Plica".

SECCIÓN 9. PROHIBICIONES

(a) Ninguna persona, miembro de la junta de directores, miembro de los comités, funcionario ejecutivo, oficial, empleado o agente del banco podrá:

(1) anunciarse, mostrar, distribuir, radiodifundir o permitir el que se anuncie, muestre, distribuya o

radiodifunda, en forma engañosa y falaz, información sobre los tipos, tasas, términos y condiciones de los préstamos hipotecarios. Si se publicaren los tipos, tasas, términos y condiciones en los anuncios, éstos deberán cumplir con las leyes y reglamentos estatales y federales aplicables;

(2) hacer promesas a clientes con el propósito de tratar de inducirlos a llevar a cabo negocios a sabiendas o con razón para saber de que dicha promesa no será cumplida;

(3) utilizar una falsa representación con el propósito de inducir o persuadir a una persona a llevar a cabo un negocio;

(4) retener indebidamente, salvo pacto en contrario, cualquier suma de dinero o documento relacionados con una transacción o no informar a un cliente sobre su derecho o sobre cualquier suma de dinero o documentos que sean parte de una transacción;

(5) inducir a una parte en una transacción a rescindir un contrato y hacer uno nuevo cuando el objetivo del nuevo contrato es beneficiarse o beneficiar al banco;

(6) incurrir en desfalco o malversación de fondos bajo su custodia;

(7) incurrir o inducir a la falsificación de documentos que son parte de una transacción;

(8) ofrecer e hipotecar una propiedad no existente, ofrecer e hipotecar una propiedad sin el conocimiento del propietario de ésta, o cuando el título de la propiedad no esté claramente establecido;

(9) hacer cobros excesivos para retener el dinero en cuentas en plica ("escrow accounts") con el fin de que el prestamista tenga mayor protección en el Préstamo Hipotecario;

(10) dejar de proveer a los clientes un desglose de los costos del préstamo o préstamos hipotecarios con sustancial exactitud no menos de veinticuatro (24) horas antes de la concesión del mismo;

(11) negarse a proveer cualquier registro, documentos o información bajo su custodia relacionado con transacciones en bienes inmuebles que desee examinar la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras;

(12) permitir o inducir al cliente a firmar solicitudes de préstamo en blanco o tenerlos disponibles en otro lugar que no sea el del negocio autorizado para luego ser completados por el corredor o el banco;

(13) rendir, publicar, o hacer informes o asientos falsos con el propósito de engañar o defraudar a cualquier persona o agente autorizado por el Comisionado para examinar los asuntos del banco;

(14) incurrir en prácticas de competencias desleales o ilegales.

(b) Asimismo incurrirá en violación toda aquella persona que tome parte, instigue o coopere en la comisión de estos actos enumerados, independientemente de si la persona obtuvo o no lucro personal.

SECCIÓN 10. REMEDIOS Y SANCIONES

(a) El Comisionado está autorizado a:

(1) imponer y cobrar multas administrativas no menores de

cien dólares ($100.00) ni mayores de quinientos dólares ($500.00) por cada violación a las disposiciones de este Capítulo;

(2) imponer la restitución o reembolso de aquellos pagos recibidos en contravención a las disposiciones de este Capítulo, o cualquier otro remedio que entienda necesario para hacer cumplir los propósitos de la Ley Núm. 55;

(3) imponer y cobrar multas administrativas no menores de cien dólares ($100.00) ni mayores de cinco mil dólares ($5,000.00) por cada día en que el banco, deje de cumplir con los requerimientos u órdenes dictadas por el Comisionado;

(4) cuando la naturaleza de la violación a la Ley, este Capítulo, o a las órdenes o resoluciones emitidas por el Comisionado lo justifiquen, además de la imposición de las multas administrativas autorizadas por los incisos anteriores, el Comisionado podrá promover la acción judicial que corresponda contra el infractor.

(b) Cualquier banco que viole las disposiciones de la Ley, de este Capítulo, o las órdenes y resoluciones emitidas por el Comisionado, incurrirá en delito menos grave o grave según las disposiciones de la Ley, y el Comisionado hará los referidos que entiende necesarios a las agencias locales y federales correspondientes.

(c) Cada transacción en violación a las disposiciones de la Ley o este Capítulo constituye una infracción separada y cada infracción será punible individualmente como tal.

ARTÍCULO 5. ENMIENDA

Se e numera el anterior Capítulo XVIII como Capítulo XIX.

ARTÍCULO 6. SEPARABILIDAD

Si cualquier parte, artículo, párrafo, cláusula o inciso de esta Tercera Enmienda o la aplicación de la misma a cualquier persona o circunstancia, fuere declarada inconstitucional, nula 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 esta Tercera Enmienda, sino que su efecto quedará limitado a aquella parte, artículo, párrafo, cláusula o inciso de la misma así declarado. A tales efectos se declara que los artículos de esta Tercera Enmienda son separables unos de otro.

ARTÍCULO 7. VIGENCIA

Esta Tercera Enmienda entrará en vigor a los treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado del Gobierno de Puerto Rico de acuerdo con las disposiciones de la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

En San Juan, Puerto Rico, el 23 de enero de 2012.

Rafael Blanco Latorre
Comisionado de Instituciones Financieras