

Advertencia: Esta Ley fue **DEROGADA** por la Ley 120 1997, Sec. 13 la cual enmendó el Art. 11 de la [Ley 55-1996](#).
Se mantiene en esta **Biblioteca Virtual de OGP** únicamente para propósitos de archivo.

“Ley de Traspaso de Residenciales Públicos”

Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:
[Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996](#))

Para autorizar al Secretario de la Vivienda a conceder título de propiedad a residentes de vivienda pública; establecer requisitos y condiciones al efecto; autorizar la adopción de reglamentos; asignar fondos y establecer procedimientos pertinentes.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los objetivos primordiales del Gobierno de Puerto Rico es el que todas las familias puertorriqueñas gocen de una vivienda adecuada y segura. A tono con este propósito se han creado diferentes programas de vivienda. Entre los primeros esfuerzos gubernamentales se cuenta el Programa de concesión de parcelas en usufructo y el de vivienda a bajo costo con ayuda mutua y esfuerzo propio de la [Administración de Programas Sociales](#) y el programa de vivienda pública de la [Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#). Cada uno de estos programas iba dirigido a resolver el problema de vivienda a uno de los sectores menos privilegiados de nuestro país.

Los proyectos de vivienda pública desarrollados por la [Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#) han constituido hogar seguro y adecuado para miles de familias puertorriqueñas, las cuales pagan un alquiler de acuerdo con sus ingresos.

Estas familias una vez logran un ingreso que le permite adquirir una vivienda en calidad de dueño, lo hacen, ya sea a través de algún programa auspiciado por el Gobierno o de la empresa privada. Pero, una parte sustancial de las familias residentes en estos proyectos nunca han podido lograr ingresos tales que le permitan trasladarse a una vivienda propia y no se vislumbra la posibilidad real de poder hacerlo en un futuro previsible.

El poseer una vivienda propia es tan esencial para las familias que viven en los residenciales, como lo es para todas las familias puertorriqueñas que han participado del progreso económico y son dueñas de la vivienda que ocupan.

Para lograr hacer realidad esa gran aspiración de un gran sector del pueblo puertorriqueño de "ser dueño de la vivienda donde enclava su hogar" se venderán por un dólar (\$1.00) los residenciales públicos donde la deuda contraída para su desarrollo ha sido solventada. Así también el Gobierno proveerá un subsidio al pago de administración y conservación a las familias que por no tener recursos económicos o por no estar físicamente capacitados para aportar en servicio su cuota de administración y conservación, puedan hacerse dueños de su unidad de vivienda.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título corto. — (17 L.P.R.A. § 701, Edición de 1996)

Esta ley se conocerá como “Ley de Traspaso de Residenciales Públicos”.

Artículo 2. — Definiciones. — (17 L.P.R.A. § 702, Edición de 1996)

A los efectos de esta ley, los términos a continuación tendrán el significado que aquí se consigna.

a. Residencial — Un proyecto de vivienda pública desarrollado para familias de ingresos bajos que puede consistir de varios tipos de edificaciones, tales como casas separadas, dúplex, o en hileras, o edificios multipisos; o cualquier edificio o estructura en dicho proyecto que se segregue legalmente del mismo.

b. Familia — Tendrá el mismo significado que este concepto tiene a tenor con las normas establecidas para el programa de vivienda pública del Departamento de la Vivienda e incluirá personas solas elegibles bajo dicho programa, grupos familiares y remanentes de estos últimos.

c. Vivienda — Una estructura dedicada a uso residencial de una familia que podrá incluir el terreno excepto en los casos en que sea de aplicación el Artículo 17 de esta ley.

d. Secretario — Se refiere al Secretario de la Vivienda de Puerto Rico.

e. Interés público superior — Se determinará que existe un interés público superior al traspaso de los terrenos, viviendas, o edificaciones, o parte de éstos, cuando sean susceptibles de un tratamiento más adecuado ya sea para lograr un uso más intensivo o más económico de los terrenos, viviendas o edificaciones o un mejor desarrollo de los residenciales.

Artículo 3. — Autorización de venta. — (17 L.P.R.A. § 703, Edición de 1996)

Se autoriza al Secretario a conceder título de propiedad sobre sus viviendas a familias de los residenciales que cualifiquen para ello de conformidad con esta ley y con los reglamentos aprobados a su amparo.

Artículo 4. — Formas de traspaso. — (17 L.P.R.A. § 704, Edición de 1996)

El Secretario determinará mediante reglamento, según las exigencias y circunstancias específicas de cada residencial, la estructura legal de traspaso de título, que considere pertinente para implementar el fin público de esta medida.

El Secretario deberá aprobar los reglamentos necesarios que regirán las formas legales de traspaso donde quedarán incluidas disposiciones respecto a derechos y deberes de propietarios, a la administración de los residenciales y cualesquiera otros aspectos pertinentes o deseables a fin de proteger los fines sociales del programa de vivienda pública.

Artículo 5. — Orientación. — (17 L.P.R.A. § 705, Edición de 1996)

El Secretario deberá establecer los mecanismos necesarios para orientar a las familias que cualifiquen sobre las responsabilidades y derechos que conlleva el ser propietario de una vivienda.

Artículo 6. — Requisitos para la venta de Residenciales. — (17 L.P.R.A. § 706, Edición de 1996)

Serán elegibles para ser vendidos bajo los términos de esta ley, aquellos residenciales que cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Toda deuda contraída haya sido solventada.
- b. Más de la mitad de las familias sean elegibles bajo esta ley y hayan expresado, mediante consulta, el deseo y disponibilidad de adquirir la vivienda, disponiéndose, sin embargo que a pesar de que la decisión mayoritaria será en pro de la adquisición de las viviendas, aquellos residentes que elijan continuar en calidad de inquilino podrán así hacerlo.
- c. Las familias constituyan y presenten para su aprobación un plan de administración del residencial ante el Secretario; excepto en aquellos residenciales donde no existen áreas comunes.
- d. Que no exista un interés público superior a su traspaso.

Artículo 7. — Familias elegibles. — (17 L.P.R.A. § 707, Edición de 1996)

Las familias elegibles para adquirir su vivienda deberán llenar los siguientes requisitos:

- a. Haber sido residente de cualquier residencial por un período ininterrumpido de tres años; habiendo cumplido satisfactoriamente con sus obligaciones.
- b. No poseer otra vivienda de ninguna índole.
- c. Estar ocupando una vivienda en un residencial al momento de solicitar el título de propiedad.

Artículo 8. — Condiciones para la venta. — (17 L.P.R.A. § 708, Edición de 1996)

Las ventas a efectuarse bajo los términos de esta ley estarán sujetas a las siguientes condiciones, las que se incluirán en la escritura de compraventa como condiciones esenciales de la transacción:

- a. La concesión de título se efectuará por la suma de un dólar (\$1).
- b. La familia dedicará la vivienda para su residencia.
- c. En caso de traspaso, el adquirente deberá ser elegible bajo los términos de esta ley, excepto que no se le aplicará el requisito de haber vivido tres años en cualquier residencial, deberá poder asumir la responsabilidad de contribuir a los gastos de administración y conservación sin necesidad de utilizar el subsidio gubernamental. El subsidio contribuido, hasta entonces, en beneficio de la familia deberá ser reembolsado al Secretario del producto del traspaso.
- d. La vivienda podrá ser arrendada o cedida por un período no mayor de un año con el compromiso de la familia arrendadora de que tiene intención de regresar a vivirla y;

disponiéndose que cuando las circunstancias del caso lo justifiquen, se podrá autorizar arrendamiento por períodos mayores de un año. El arrendatario o cesionario en todo caso deberá ser elegible bajo los términos de las normas, reglas y reglamentos del Departamento de la Vivienda.

e. La vivienda podrá ser hipotecada o dada en garantía solo con el consentimiento previo por escrito, del Secretario, y en favor de instituciones financieras aprobadas por éste. En caso de ejecución y venta en pública subasta, ésta última se celebrará entre familias elegibles bajo los términos de esta ley.

f. Los traspasos o arrendamientos serán con el previo permiso por escrito del Secretario.

g. En la eventualidad de disolverse la familia, excepto por muerte, el título sobre la vivienda quedará en beneficio del grupo familiar remanente, de ser éstos elegible. El valor del derecho del miembro familiar cuya ausencia ocasiona la disolución será determinado en base al valor en el mercado; y el modo y término del pago del referido derecho deberá ser determinado en un procedimiento especial en el Tribunal de Distrito; disponiéndose, que en casos de divorcio, el Tribunal de jurisdicción en el pleito, deberá hacer estas determinaciones como parte de su disposición en el pleito. El Tribunal de jurisdicción en cada caso, al hacer las determinaciones que se disponen en este inciso, tomará en consideración las condiciones sociales y económicas, así como la capacidad de pago del grupo familiar que permanezca en el disfrute de la vivienda.

Artículo 9. — Traspaso por Herencia. — (17 L.P.R.A. § 709, Edición de 1996)

El derecho de propiedad que por esta ley se concede podrá ser transferido por herencia; disponiéndose que de no ser elegible ninguno de los herederos a tenor con los términos de ésta, éstos deberán traspasar dicho derecho a una familia elegible, disponiéndose además, que del producto, si alguno de dicho traspaso pasará a los herederos para dividirlo entre éstos, con sugestión a los términos de la ley de herencia. En todos los otros aspectos de las relaciones entre herederos, éstos se atenderán a los principios de ley aplicables.

En caso de que los herederos sean menores, éstos se considerarán como elegibles para los efectos de este Artículo. En estos casos, el Secretario de la Vivienda, o el funcionario en quien él delegue, representará a los menores ante el Consejo de Residentes en todo lo relacionado con la administración del residencial en que éstos radiquen hasta tanto se nombre un tutor judicial conforme a los procedimientos de ley establecidos.

Artículo 10. — Violación de condiciones. — (17 L.P.R.A. § 710, Edición de 1996)

La violación de cualquiera de las condiciones expresadas en el Artículo 8 anterior, podrá conllevar la reversión del título de propiedad a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda; o el Secretario, de considerarlo conveniente, podrá solicitar cualquier remedio en ley que considere pertinente; y las transacciones en violación de dichas condiciones no conferirán derecho legal alguno.

Artículo 11. — Escrituras. — (17 L.P.R.A. § 711, Edición de 1996, Suplemento de 1997) [Nota: La Ley 55-1996 añadió el segundo párrafo]

Las escrituras de compraventa serán preparadas por los notarios designados por el Secretario y serán inscribibles en el Registro de la Propiedad libre del pago de derechos.

Las personas que adquieran propiedades por esta Ley estarán cobijadas bajo el régimen de Propiedad Horizontal establecido en la [Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada](#).

Artículo 12. — Plan de Administración. — (17 L.P.R.A. § 712, Edición de 1996)

En aquellos residenciales donde existan áreas comunes, las familias deberán organizarse en una Junta de Residentes y adoptar un Plan de Administración para la administración y conservación del residencial y el gobierno de las relaciones entre las familias, cuyo Plan de Administración establecerá, entre otros, las siguientes normas o condiciones:

- a. El Secretario ostentará en la Junta de Residentes, los derechos correspondientes en dicha Junta a las viviendas cuyas familias las ocupen en calidad de inquilinos.
- b. Los estatutos que reglamentarán la organización y funcionamiento de la Junta de Residentes, dispondrán que todos los acuerdos referentes a las relaciones entre residentes y la conservación, alteraciones o derechos sobre las áreas comunes, se aprobarán por mayoría simple, donde cada vivienda tendrá derecho a un voto excepto en el caso de la [Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#) que tendrá un voto por cada unidad de vivienda de su propiedad.
- c. La Junta de Residentes, con la ayuda técnica de los funcionarios de la [Corporación de Renovación Urbana y Vivienda](#) deberán establecer métodos de contabilidad adecuados para poder administrar efectivamente el residencial cuyos libros estarán disponibles a los representantes del Secretario a los efectos de permitir la intervención de las cuentas para fines del cómputo del subsidio que se proveerá de acuerdo a esta ley.
- d. La Junta de Residentes determinará la cuota que cada vivienda contribuirá a los gastos de administración y conservación, tomando en consideración el tamaño de la vivienda; pudiendo dar crédito por servicios a rendirse en lugar de efectivo. La Junta de Residentes deberá proveer los mecanismos necesarios para que todas las familias que deseen contribuir a su cuota de administración y conservación, la puedan sustituir por servicios. Se le dará preferencia para contribuir en servicio a las familias que demuestren no pueden pagar en efectivo. Las familias que no puedan contribuir con parte de su cuota, previo la producción de la evidencia necesaria, podrán solicitar participar del subsidio gubernamental.
- e. La Junta de Residentes designará, de entre los residentes, un Comité de Arbitraje constituido de por lo menos representantes de tres familias, cuyo Comité de Arbitraje dilucidará cualquier querrela presentada por una familia contra otra u otras familias. El Comité de Arbitraje deberá establecer el procedimiento pertinente que deberá ser rápido y dándole cumplimiento al debido proceso de ley. Las determinaciones finales de los árbitros serán revisadas ante los Jueces Municipales del Municipio donde radique el residencial, o ante el Tribunal correspondiente.

Artículo 13. — Subsidio. — (17 L.P.R.A. § 713, Edición de 1996)

El Secretario proveerá un subsidio por un período mínimo de 25 años, para cubrir el déficit entre los gastos de administración y conservación del residencial y los ingresos por día de las rentas y cuotas pagaderas por las familias, siempre y cuando se establezca que:

- a. La familia no cuenta con los recursos económicos suficientes para contribuir con la cuota que se le asigne como participación en los gastos de administración y conservación.
- b. La familia no puede suplir en servicios el diferencial entre la cuota asignádale y la parte de la cuota que puede pagar para los gastos de administración y conservación.
- c. Los ingresos y capacidad de contribución de la familia han sido establecidos mediante informes sometidos por éstas a la Junta de Residentes, los que serán verificados por ésta última.

Artículo 14 — Límite del subsidio. — (17 L.P.R.A. § 714, Edición de 1996)

El subsidio se pagará directamente a la Junta de Residentes. En ningún momento el subsidio que pagará el Gobierno será mayor que la diferencia entre la renta que pagaba la familia, en la fecha en que se le concedió título de propiedad sobre la vivienda, y, la cuota asignádale en esa fecha a su vivienda por la Junta de Residentes para gastos de administración y conservación. Los recursos necesarios para atender los gastos relacionados con este subsidio se consignarán anualmente en la Resolución Conjunta del Presupuesto General correspondiente.

Artículo 15. — Inhabilidad para adquirir. — (17 L.P.R.A. § 715, Edición de 1996)

Cualquier familia a la cual se le haya concedido título de propiedad sobre una vivienda, al amparo de esta ley, y la venda o traspase, no será elegible para que se le conceda título de propiedad sobre otra vivienda a tenor con los términos de esta ley.

Artículo 16. — Procedimiento para Querellas. — (17 L.P.R.A. § 716, Edición de 1996)

El Secretario establecerá mediante reglamento, un procedimiento rápido y con las garantías del debido proceso de ley para entender en los casos de querellas de las familias respecto de decisiones del Secretario o sus representantes.

Las determinaciones finales del Secretario serán revisadas ante el Tribunal Superior.

Artículo 17. — Retención de Terrenos. — (17 L.P.R.A. § 717, Edición de 1996)

El Secretario, previa aprobación de la Junta de Planificación y el cumplimiento de un procedimiento que al efecto se establezca por Reglamento, podrá retener el título de propiedad sobre los terrenos o parte de las viviendas o edificaciones comprendidas en un residencial donde exista un interés público superior al traspaso a las familias residentes.

Artículo 18. — Reglamentación. — (17 L.P.R.A. § 718, Edición de 1996)

El Secretario deberá aprobar los reglamentos que fueren necesarios y consistentes con los propósitos de esta ley para el cumplimiento de la misma, y establecer aquellas condiciones que considere pertinentes a fin de proteger los fines sociales del programa de vivienda pública, los cuales tendrán fuerza de ley una vez aprobados por el Gobernador.

Artículo 19. — Asignación de Fondos. — (17 L.P.R.A. § 719, Edición de 1996)

Se asigna al Departamento de la Vivienda la cantidad de ciento cincuenta mil (150,000) dólares para atender los gastos legales y de orientación que conlleve la implementación de esta ley.

Artículo 20. — Disposiciones Incompatible. — (17 L.P.R.A. § 701 nota, Edición de 1996)

Las disposiciones de la [Ley número 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, Ley sobre Propiedad Horizontal](#) o de cualquier otra ley que sea incompatible con los términos y principios que inspiran la presente ley, no serán aplicables a la misma.

Artículo 21. — Hogar Seguro — (17 L.P.R.A. § 720, Edición de 1996)

El derecho de hogar seguro que dispone la Ley Núm. 87 de 13 de mayo de 1936, según enmendada, en los casos que contempla esta ley, será de \$10,000.00.

Artículo 22. — (17 L.P.R.A. § 721, Edición de 1996)

Las familias que se acojan al título de propiedad bajo los términos de esta ley, continuarán considerándose como participantes del programa de vivienda para los efectos del pago de los servicios que provee la Autoridad de Energía Eléctrica y la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

Artículo 23. — Vigencia. — Esta ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación exceptuando la asignación de fondos que se dispone en el Artículo 19, que entrará en vigor el 1ro. de julio de 1975.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato ([email: biblioteca OGP](mailto:biblioteca OGP)). En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ [Biblioteca Virtual](#) ⇒ [Leyes de Referencia — Z-DEROGADAS.](#)