

(P. del S. 524)

LEY 120 12 DE SEPTIEMBRE DE 1997

Para enmendar el Artículo 1; adicionar un nuevo Artículo 2; reenumerar y enmendar el actual Artículo 2; adicionar un nuevo Artículo 4; derogar los Artículos 3 y 4; adicionar un nuevo Artículo 5; reenumerar y enmendar el actual Artículo 5; derogar los Artículos 6 y 7; adicionar un nuevo Artículo 9 y derogar el Artículo 9; y enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, según enmendada, conocida como “Ley de Título de Propiedad de los Residenciales”, a los fines de red denominar dicha ley como “Ley de Traspaso de los Residenciales”, con el propósito de esclarecer que no se trata de un programa similar al dispuesto por ley para el traspaso de título de propiedad de parcelas; atemperar las disposiciones de dicha Ley a la reglamentación y legislación federal vigente, autorizando la creación de programas que provean para la disposición, mediante cualquier método apropiado de venta, de una o más unidades de vivienda con elementos comunes que comprendan la totalidad o parte de uno o más proyectos de vivienda pública ya existentes, ocupados, vacantes o de proyectos de nuevo desarrollo, incluyendo cualquier interés en los elementos comunes del proyecto de vivienda pública, mediante planes de traspaso de título y sujeto a los términos y condiciones que apliquen, a compradores cuya capacidad económica permita sufragar las obligaciones financieras de la venta; y derogar la Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975, conocida como “Ley de Traspaso de Residenciales Públicos”.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 55 de 20 de julio de 1996, conocida como “Ley de Título de Propiedad de los Residenciales”, fue aprobada con el propósito de potenciar a miles de familias mediante la concesión de títulos de propiedad a los inquilinos de los residenciales públicos de Puerto Rico

. A esos fines, dicha Ley ordena al Departamento de Vivienda a establecer y elaborar un programa sistemático que provea para la transferencia, al precio por unidad que resulte de la aplicación de lo dispuesto en la misma, del título de propiedad de los apartamentos en los residenciales públicos a aquellas personas que sean residentes legales de los mismos que no sean dueños de éstos.

Sin embargo, aún cuando muchas de las condiciones y limitaciones dispuestas en la Ley Núm. 55, *supra*, están a tenor con la reglamentación federal aplicable, la Ley de Título de Propiedad de los Residenciales contiene disposiciones que no se atemperan a dicha reglamentación. Dada la naturaleza cambiante de la reglamentación relativa a la vivienda pública, resulta indispensable enmendar la Ley de Título de Propiedad de los Residenciales con el propósito de atemperar sus disposiciones a la reglamentación aplicable y proveer para su adaptación en el caso de cambios en las leyes y la reglamentación aplicables, que provean para la utilización de nuevas herramientas para

la concesión de títulos de propiedad de los residenciales.

A esos efectos, las enmiendas que mediante esta Ley se introducen a la Ley Núm. 55, *supra*, autorizan la creación de programas que provean para la disposición, mediante cualquier método apropiado de venta, de una o más unidades de vivienda con elementos comunes que comprendan la totalidad o parte de uno o más proyectos de vivienda pública ya existentes, ocupados, vacantes o de proyectos de nuevo desarrollo, incluyendo cualquier interés en los elementos comunes del proyecto de vivienda pública, mediante planes de traspaso de título debidamente aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y sujeto a los términos y condiciones que apliquen, a compradores cuya capacidad económica permita sufragar las obligaciones financieras de la venta.

Por último, se redenomina la referida Ley como “Ley de Traspaso de los Residenciales”, con el propósito de esclarecer que no se trata de un programa similar al dispuesto por ley para el traspaso de título de propiedad de parcelas y se deroga la Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975, conocida como “Ley de Traspaso de Residenciales Públicos”.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, para que lea como sigue:

“Artículo 1.- Título

Esta Ley será conocida como “Ley de Traspaso de los Residenciales”.”

Sección 2.- Se adiciona un nuevo Artículo 2 a la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, para que lea como sigue:

“Artículo 2.- Definiciones

Para propósitos de esta Ley, los términos a continuación tendrán el significado que aquí se consigna, a menos que de su texto claramente se desprenda otro significado:

(a) “Administración”, la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico.

(b) "Administrador", el Administrador de la Vivienda Pública de Puerto Rico.

(c) “Departamento”, el Departamento de Vivienda de Puerto Rico.

(d) “Familia”, tendrá el mismo significado que tiene a tenor con las normas establecidas para el programa de vivienda pública de la Administración e incluirá personas solas elegibles, grupos familiares y remanentes de éstos últimos.

(e) “HUD”, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, por sus siglas en inglés.

(f) “Plan aprobado” o "planes aprobados", plan que consigna la política pública y la reglamentación necesaria que regirá el traspaso de título preparado por el Departamento y aprobado por HUD conforme a los reglamentos federales aplicables, incluyendo, pero no limitándose al Reglamento para la implantación de la Sección 5(h) del Programa de Título de Propiedad para Vivienda Pública de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, según enmendada.

(g) “Proyecto de vivienda pública” o “proyecto”, proyecto de unidades de vivienda pública desarrollado bajo el Programa de Vivienda Pública establecido en virtud de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, según enmendada.

(h) “Secretario”, Secretario del Departamento de la Vivienda.

(i) “Unidad de vivienda”, una estructura dedicada al uso residencial de una familia que puede incluir el terreno.”

Sección 3.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 2 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, para que lea como sigue:

“Artículo 3.- Creación del Programa

El Departamento de Vivienda y la Administración de Vivienda Pública ordenarán, establecerán y elaborarán, sin dilación innecesaria alguna, programas que provean para la disposición, mediante cualquier método apropiado de compraventa, de una o más unidades de vivienda con elementos comunes que comprendan la totalidad o parte de uno o más proyectos de vivienda pública ya existentes, ocupados, vacantes o de proyectos de nuevo desarrollo, incluyendo cualquier interés en los elementos comunes del proyecto de vivienda pública, mediante planes aprobados y sujeto a los términos y condiciones que apliquen, a compradores cuya capacidad económica permita sufragar las obligaciones financieras de la compraventa y la operación, mantenimiento y reserva.

El Secretario formulará la política pública que regirá los programas que provean para la disposición de los residenciales públicos y la reglamentación necesaria y velará por la ejecución de las mismas.

El Administrador tendrá a su cargo la implantación, con la aprobación del Secretario, los reglamentos y procedimientos necesarios para el cumplimiento de esta Ley.

Ningún plan aprobado afectará o menoscabará los derechos, beneficios, responsabilidades y obligaciones que tenga cualquier inquilino de acuerdo a la reglamentación y a las leyes federales aplicables."

Sección 4.- Se adiciona un nuevo Artículo 4 a la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, para que lea como sigue:

“Artículo 4.- Elegibilidad de los compradores

La elegibilidad de los compradores será establecida en el plan aprobado. Cualquier solicitud bajo esta Ley será atendida por separado de otras hechas bajo cualquier otro programa de vivienda. Una solicitud bajo esta Ley no menoscabará las oportunidades del candidato bajo cualquier otro programa de venta de viviendas del Departamento.”

Sección 5.- Se derogan los Artículos 3 y 4 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996.

Sección 6.- Se adiciona un nuevo Artículo 5 a la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, para que lea como sigue:

“Artículo 5.- Opción de constituir regímenes de propiedad horizontal

En aquellos casos donde el plan aprobado contemple la venta de unidades de vivienda a familias en edificios, la Administración podrá someter el edificio al régimen de propiedad horizontal. A esos fines, la Administración otorgará las escrituras matrices para la constitución de cada condominio, incluyendo los planos, tasaciones, reglamentos y demás documentos e instrumentos dispuestos por la Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Propiedad Horizontal”, o cualquier otra ley aplicable, así como cualquier otro documento que fuere menester para que quede inscrito el condominio.

En estos casos, la configuración de los condominios constituidos en virtud de esta Ley podrá variar de un residencial público a otro de acuerdo al plan aprobado para dicho residencial. La Administración determinará si se constituyen uno o más condominios por proyecto, teniendo en cuenta criterios de eficiencia operacional y haciendo uso de la flexibilidad en la creación de condominios que provee la Ley de Propiedad Horizontal.”

Sección 7.- Se renumera y enmienda el actual Artículo 5 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, para que lea como sigue:

“Artículo 6.- Creación del Consejo de Conversión de la Titularidad de los Residenciales

Por la presente se crea el Consejo de Conversión de la Titularidad de los Residenciales, adscrito a la Oficina del Gobernador, compuesto por los jefes de agencia que se enumeran a continuación, los que podrán designar un representante permanente al mismo, de entre su personal, que lo sustituya en aquellas ocasiones en que el miembro representado no pueda asistir a una reunión.

El Consejo estará compuesto por:

El Administrador de Vivienda Pública, que será su presidente.

El Presidente del Banco Gubernamental de Fomento.

El Secretario de Asuntos al Consumidor.

El Secretario de Desarrollo Económico y Comercio.

Un representante seleccionado por el Gobernador, de entre los presidentes de los Junta de Residentes.

Las agencias e instrumentalidades públicas que dirijan los integrantes del Consejo proveerán a éste el personal profesional así como los recursos físicos tales como equipo y personal necesarios para la ejecución de los propósitos de este Artículo, según los haya requerido el Consejo por acuerdo. Cuando no esté disponible algún personal profesional o de otro tipo que el Consejo estime necesario de entre el personal de las agencias miembros, éste podrá ser contratado mediante acuerdo de la mayoría de los miembros del Consejo, por períodos renovables de un año y por compensación fija.

A solicitud del Secretario, el Consejo lo asesorará y asistirá en la implantación de las disposiciones de esta Ley. A esos fines, el Secretario designará un Director de Programa para que le asista a él y al Consejo en el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley. El Gobernador podrá instruir el destaque del personal de cualesquiera de las agencias representadas en el Consejo. El Director coordinará su labor con el Secretario y los miembros del Consejo y tendrá todas las facultades y realizará todas aquellas encomiendas que le delegue el Secretario."

Sección 8.- Se derogan los Artículos 6 y 7 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996.

Sección 9.- Se adiciona un nuevo Artículo 7 a la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, para que lea como sigue:

“Artículo 7.- Disposiciones para la compraventa

En aquellos casos donde el plan aprobado contemple la venta de unidades de vivienda a familias en edificios, el plan aprobado deberá contener disposiciones que establezcan el esquema de operaciones del proyecto, que incluirá elementos de administración, financiamiento y mantenimiento de los proyectos y la capacitación y adiestramiento de los residentes.

La escritura de compraventa contendrá disposiciones requiriendo a los compradores que:

1) acepten la obligación y tengan la capacidad de realizar los pagos de mantenimiento y reservas que le correspondan llegado el momento en que haya que hacerlo.

2) acepten que se contraten los servicios de una entidad para propósito de operación y mantenimiento del edificio.

3) cuando aplique, se comprometan a cumplir con las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, la escritura matriz y el reglamento del condominio.

4) se comprometan a recibir adiestramiento para hacer buen uso de la propiedad adquirida y para capacitarse en el sistema de vida comunitaria de los condominios.

Toda escritura deberá contener disposiciones relativas a las servidumbres en equidad y condiciones restrictivas dirigidas al disfrute de la comunidad en general, tomándose en cuenta las características particulares de cada comunidad y las servidumbres ordinarias a favor de proveedores de los servicios de energía eléctrica, acueductos y alcantarillados, telefónicos y otros servicios que fueran menester para asegurar que los mismos se sigan proveyendo.

Los instrumentos públicos que se otorguen en virtud de o para cumplir con los fines y propósitos de esta Ley, estarán exentos del pago de derechos y aranceles prescritos para la inscripción de documentos, escrituras y demás operaciones en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico."

Sección 10.- Se renumera como 9 el actual Artículo 10 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996.

Sección 11.- Se deroga el Artículo 9 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996.

Sección 12.- Se adiciona un nuevo Artículo 10 a la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, para que lea como sigue:

"Artículo 10.- Reglamentos

El Secretario adoptará los reglamentos necesarios y ejecutará todas las acciones administrativas y gerenciales para la implantación de las disposiciones de esta Ley."

Sección 13.- Se deroga el actual Artículo 11 y se adiciona un nuevo Artículo 11 a la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996 para que lea como sigue:

"Artículo 11.- Se deroga la Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975, conocida como "Ley de Traspaso de Residenciales Públicos"."

Sección 14.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.