

de la cantidad prestada en exceso de \$300; y, por cantidades en exceso de \$600, el 20% anual, por la cantidad prestada en exceso de \$600.

Constituirá delito menos grave (*misdemeanor*) castigable con multa no mayor de quinientos (500) dólares o con reclusión que no exceda de seis (6) meses, el operar un negocio de préstamos sobre prendas sin la licencia aquí requerida, así como el cobrar una cantidad en exceso de los por cientos en esta disposición autorizados por concepto de intereses, comisión, descuento, almacenaje y custodia de los objetos empeñados. Se autoriza al Secretario de Hacienda para que en casos de primera infracción pueda cobrar multas administrativas no menores de cincuenta (50) dólares ni mayores de quinientos (500) dólares siempre que la persona que incurra en dicha infracción así lo solicite antes de que se proceda judicialmente en su contra.”

Artículo 2.—Toda persona natural o jurídica dedicada en la actualidad al negocio de préstamos sobre prendas vendrá obligada a proveerse de la licencia dispuesta bajo el Artículo 223 del Código Político Administrativo dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de aprobación de esta ley.

Artículo 3.—Esta ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

*Aprobada en 30 de junio de 1975.*

### Vivienda—Traspaso de Residenciales Públicos; Nueva Ley

(P. del S. 1342)

[NÚM. 131]

[*Aprobada en 1 de julio de 1975*]

#### LEY

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.—

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

## Artículo 2.—Definiciones.—

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, *duplex*, 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; Disponiéndose que serán elegibles aquellos menores que llenen los demás requisitos de elegibilidad establecidos en esta ley.

(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.—

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, el Secretario podrá delegar en la persona que él designe para comparecer al acto de otorgamiento del referido título de propiedad.

## Artículo 4.—Formas de traspaso.—

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.—

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.—

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.—

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.—

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 sólo 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.—

El derecho de propiedad que por esta ley se concede podrá ser transferido por herencia.

(a) Todos los herederos tendrán derecho a heredar el valor del derecho del causante, el que podrá ser compensado con sujeción al procedimiento especial que se establece en el párrafo (g) del Artículo 8. Los herederos elegibles, según los términos de esta ley, heredarán el derecho a advenir titulares, de así desearlo.

(b) En la eventualidad de que varios herederos escojan advenir titulares de la vivienda, y subsiguientemente alguno o algunos de ellos decidan traspasar su derecho de titularidad deberán hacerlo en beneficio del remanente de los herederos si alguno, y éste o éstos podrán ser compensados con sujeción al procedimiento especial que se establece en el párrafo (g) del Artículo 8.

(c) En los casos en que todos los herederos fueren no elegibles, conforme se define tal término en esta ley, éstos deberán así notificarlo al Secretario de la Vivienda. Dichos herederos deberán traspasar la vivienda a una familia elegible, dentro del término de seis (6) meses. Transcurrido dicho plazo revertirá el título de propiedad a la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda a los efectos de poder traspasar dicha vivienda a una familia elegible. En cualquier caso, el producto, si alguno, de dicho traspaso se distribuirá entre éstos, sujeto a los términos de ley.

(d) En caso de que los herederos sean menores, el Secretario de la Vivienda, o el funcionario en quien él delegue, representará a los menores ante la Junta 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. En la eventualidad de que el tutor judicial considerare necesario para los menores disponer de la propiedad, el Tribunal a petición de éste, podría traspasar el título de propiedad a una familia elegible según se define en esta ley.

(e) En todos los otros aspectos de las relaciones entre herederos, éstos se atenderán a los principios de ley aplicables. En casos 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.—

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.—

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.

## Artículo 12.—Plan de Administración.—

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. Se le reconoce a la Junta de Residentes el derecho a gestionar y formular propuestas en todas aquellas actividades de iniciativas propias y que requieran la ayuda técnica y económica de los Gobiernos Federal y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(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.—

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 esta última.

## Artículo 14.—Límite del subsidio.—

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 ese subsidio se consignarán anualmente en la Resolución Conjunta del Presupuesto General correspondiente.

## Artículo 15.—Inhabilidad para adquirir.—

Cualquier familia a la cual se le haya concedido título de propiedad sobre una vivienda, al amparo de esta ley, y la venta o tras-

pase, 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.—

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.—

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.—

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.—

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 incompatibles.—

Las disposiciones de la Ley número 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada,<sup>98</sup> 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.—

El derecho de hogar seguro que dispone la Ley Núm. 87 de 13 de mayo de 1936, según enmendada,<sup>1</sup> en los casos que contempla esta ley, será de \$5,000.00.

<sup>98</sup> 31 L.P.R.A. secs. 1291 a 1293k.

<sup>1</sup> 31 L.P.R.A. secs. 1851 a 1857.

Artículo 22.—

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 las Fuentes Fluviales 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.

*Aprobada en 1 de julio de 1975.*

### Vivienda—Terrenos; Transferencia al Departamento

(P. de la C. 1648)

[NÚM. 132]

[Aprobada en 1 de julio de 1975]

#### LEY

Para autorizar a la Autoridad de Tierras, la Administración de Terrenos, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Compañía de Fomento Industrial y la Administración de Servicios Generales a transferir en forma gratuita el título de propiedad al Departamento de la Vivienda de los predios de terrenos en los cuales se encuentren enclavadas viviendas; establecer un programa y autorizar al Secretario de la Vivienda a conceder título de propiedad a los habitantes de viviendas enclavadas en terrenos ajenos, bajo los términos de esta ley.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La ocupación de terrenos ajenos en Puerto Rico ha constituido un fenómeno social que se manifestó desde los años 1930, época de la depresión económica, y que se incrementó a fines de la década de 1960 y a principios de la actual. La política establecida en relación con estos terrenos ha sido la de proveerles los servicios mínimos de agua y energía eléctrica y mejorarlas en el