

(P. de la C. 1606)

1804 ASAMBLEA 319 SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 202
Aprobada en 6 de agosto de 2018

LEY

Para autorizar al Secretario de la Vivienda a conceder título de propiedad por el precio de un (1.00) dólar sobre solares y viviendas creados en virtud del Programa de Vivienda Permanente para los Damnificados del Huracán Hugo, que fue desarrollado a consecuencia de las inundaciones y desastres ocasionados el 18 de septiembre de 1989 por el huracán Hugo; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante el 18 de septiembre de 1989, el área este de la isla de Puerto Rico fue azotada por el huracán Hugo, lo cual produjo intensas lluvias, que ocasionaron inundaciones, los ríos se salieron de su cauce, hubo derrumbes de terrenos como también de estructuras y otros graves daños.

El desastre natural fue de suma preocupación para el Gobierno de Puerto Rico. Las familias afectadas se alojaron en refugios bajo jurisdicción de las agencias del gobierno central.

A consecuencia de lo devastador de dicho fenómeno atmosférico, se creó el Programa de Vivienda Permanente para los Damnificados del Huracán Hugo. Dicho Programa estaría a cargo de planificar, coordinar y desarrollar un proyecto de viviendas para las personas afectadas por el paso del huracán. La política pública del Gobierno de Puerto Rico va dirigida a proveer una vivienda segura a cada familia, por lo que se requiere otorgar al Secretario del Departamento de la Vivienda la autorización en ley para conceder títulos de propiedad a los beneficiarios de vivienda y un solar en los proyectos realizados.

Han transcurrido cerca de veintinueve (29) años y son muchas las familias que aún no han recibido su título de propiedad. Esto, ha provocado que muchos de los que ocupan esas propiedades hoy día son los hijos o familiares de los dueños originales. El abandono y deterioro de muchas residencias ha llevado a que personas no autorizadas estén hoy día ocupándolas. En varios proyectos de vivienda, existen diversas situaciones que imposibilitan que se le entreguen los títulos a las familias, ya que las fincas no constan inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre del Departamento de la Vivienda o no existen los planos correspondientes.

Mediante esta Ley se autoriza al Secretario del Departamento de la Vivienda a reposer aquellas estructuras cuyos beneficiarios hayan violado las restricciones impuestas en el endoso de titularidad o certificación o cuando la unidad de vivienda se encuentre en estado de abandono. El Secretario tendrá que promulgar la

reglamentación necesaria para implantar el programa y la manera en que se seleccionarán las personas a las que se le otorgarán los títulos de propiedad de las viviendas que están en desuso. También se autoriza a resolver sobre el problema de titularidad de la propiedad que están sin resolver.

Es una responsabilidad de esta Asamblea Legislativa, pero más que todo una medida de justicia social, otorgarle el título de propiedad a familias que por años han vivido una estructura y aún no se pueden llamar dueños en todo el sentido de la palabra. Los beneficiarios del Programa de Vivienda Permanente para los Damnificados del Huracán Hugo, son sólo una pequeña representación de las miles de familias que aún no cuentan con su título de propiedad.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se autoriza al Secretario del Departamento de la Vivienda a conceder el título de propiedad a las personas beneficiarias de las viviendas y solares en proyectos de vivienda del Programa de Vivienda Permanente para los Damnificados del Huracán Hugo, desarrollado para atender a los perjudicados por los desastres e inundaciones producidos por el huracán Hugo el 18 de septiembre de 1989.

Los derechos que las personas beneficiarias adquieren serán heredables y estarán circunscritos a las mismas condiciones y términos que se les impuso a los beneficiarios originales, así como las disposiciones aplicables del Código Civil de Puerto Rico. Se tomará en cuenta como preferencia para ocupar, a los herederos que formaron parte del núcleo familiar beneficiado del Programa de Vivienda original sobre cualquier otro heredero. Los ocupantes que adquieran la vivienda luego de pasado el término según lo dispuesto en el Artículo 9 de esta Ley, se le dispensará de esto a todos los fines legales y registrales de éstas sin que sea necesario gestión ulterior alguna.

Artículo 2.-El Secretario del Departamento de la Vivienda podrá vender el solar y la vivienda que le fue concedida mediante sorteo a las personas beneficiarias del proyecto de vivienda del Programa de Vivienda Permanente para los Damnificados del Huracán Hugo, por el precio de un dólar (\$1.00), siempre y cuando los beneficiarios cumplan con los siguientes requisitos:

1. Deberán residir en la vivienda y el solar que le fue concedido.
2. Deberán solicitar al Secretario de la Vivienda el título de propiedad.
3. Al momento de otorgarse la escritura deberán pagar al Secretario de la Vivienda la suma total de un dólar (\$1.00).

Todos los ocupantes que no son herederos, ni parte del grupo original de beneficiarios, podrán obtener el título de la propiedad del solar donde se ubica la residencia, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Deberá solicitar al Secretario de Vivienda el título de propiedad.
2. Deberán demostrar que ocupan en carácter de dueños de la estructura y que residen en la misma durante los últimos cinco (5) años.

Tendrán que pagarle al Departamento de la Vivienda el valor del solar. Si el Departamento de la Vivienda vendió los solares a un precio fijo ese será el precio de venta y cuando no hay precio fijo se deberá llevar a cabo una tasación donde se tomará en consideración las comunidades donde se ubican las residencias, ya que son de interés social, donde en su mayoría las estructuras se mantienen en el estado original y los solicitantes son de escasos o bajos recursos.

Artículo 3.-El Secretario de la Vivienda podrá vender o arrendar, todos los solares en los proyectos de vivienda del Programa de Vivienda Permanente para Damnificados del Huracán Hugo que se destinan en la consulta de ubicación a usos comerciales, sociales, religiosos, cívicos, caritativos, educativos o con otro fin conveniente para los residentes de tal proyecto. Los solares se podrán vender a toda persona o entidad que le interesa, pero este se hará por su valor en el mercado por medio de una tasación pericial.

El Secretario de la Vivienda no podrá vender más de un solar a una persona o entidad que lo posee en arrendamiento.

Todo gasto incurrido en el otorgamiento de escritura que surja de las ventas de solares que autoriza este Artículo, será por cuenta del comprador.

Artículo 4.-El Secretario de la Vivienda no podrá vender más de un solar residencial a una misma persona beneficiaria. Si al aprobarse esta Ley, un beneficiario ocupa más de un solar, deberá seleccionar el que desee comprar.

Artículo 5.-Toda persona que haya comprado un solar residencial en virtud de esta Ley, y a su vez lo vende, traspasa o desposee de éste de cualquier manera, no podrá adquirir otro solar según lo estipula esta Ley.

Artículo 6.-Todas las escrituras que son otorgadas por el Departamento de la Vivienda en virtud del Artículo 2 de esta Ley estarán exentas del pago de cualquier derecho o arancel notarial, y también serán exentas del pago de derechos para la

inscripción en las correspondientes secciones del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

El traspaso de todo título de propiedad que se haga mediante escritura pública autorizada en el Artículo 2 de esta Ley, también se podrá efectuar a través de la certificación de la transmisión del título de propiedad que emita el Secretario de la Vivienda o el funcionario del Departamento de la Vivienda a quien el Secretario le delegue tal autoridad. Todas las certificaciones tendrán que ser inscritas en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico donde se tendrán el nombre y circunstancias personales de cada titular que adquirió y también tendrá los demás datos necesarios para la inscripción a tenor con la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, mejor conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad".

Artículo 7.-Se establecerá un programa de orientación a todos los beneficiarios de proyectos de vivienda del Programa de Vivienda Permanente para los Damnificados del Huracán Hugo antes de que se les otorgue el título de propiedad, en el cual se les informará sobre los derechos, responsabilidad y obligación que adquieren como dueños de la parcela otorgada.

Artículo 8.-No se producirá la extinción de todas las servidumbres existentes al momento sobre dichos solares, y permanecerán según lo dispuesto por el Código Civil de Puerto Rico.

Artículo 9.-Toda persona beneficiaria que adquirió el título de propiedad según dispone esta Ley, no podrá vender, arrendar, hipotecar, o enajenar de cualquier otra forma la propiedad sin el consentimiento del Secretario de la Vivienda durante los cinco (5) años posteriores a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa.

Si las personas beneficiarias que adquirieron el título de propiedad conforme a lo dispuesto en esta Ley así como sus sucesores en derechos enajenan su propiedad, dentro del periodo prescrito de cinco (5) años deberán rembolsar al Secretario de la Vivienda parte de su valor a base de una tasación pericial al momento de la reventa de acuerdo con la siguiente tabla:

1. Primer año	90%
2. Segundo año	80%
3. Tercer año	70%
4. Cuarto año	60%
5. Quinto año	50%

En los casos en el que proceda el reembolso, el mismo tendrá que efectuarse previo o simultáneo al negocio jurídico, siendo indispensable la comparecencia del Departamento de la Vivienda en los documentos traslativos del dominio a los efectos de prestar su consentimiento y liberar la propiedad de esta restricción una vez efectuado el reembolso.

El Secretario de la Vivienda podrá incluir en los documentos traslativos del dominio aquellas restricciones en cuanto al uso de la propiedad que estime pertinente y las mismas constituirán un gravamen real sobre la propiedad.

De proceder el reembolso antes mencionado, el mismo tendrá que efectuarse previo o simultáneo al negocio jurídico que dará lugar al traspaso de la titularidad, siendo indispensable la comparecencia del Departamento de la Vivienda en los títulos traslativos del dominio a los efectos de respetar su consentimiento y liberar la propiedad de esta restricción una vez efectuado el reembolso.

El Secretario de la Vivienda ingresará al fondo general los recaudos por este concepto.

Los títulos de propiedad que se concedan por virtud de esta Ley estarán condicionados a que se constituya a favor del Departamento de la Vivienda el derecho de tanteo para la adquisición de los solares y viviendas en los casos antes mencionados. El derecho de tanteo se constituirá transcurrido el plazo de cinco (5) años antes indicado, por un período de un (1) año. Cuando el dueño intente enajenar dichas propiedades, así lo informará al Secretario de la Vivienda mediante carta certificada con acuse de recibo. En la misma, indicará el precio y condiciones de la enajenación. El Departamento de la Vivienda podrá ejercer el derecho de tanteo dentro del término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha del recibo de la notificación antes mencionada.

Las condiciones y requisitos impuestos en este Artículo, constituirán un gravamen real por los términos establecidos en esta Ley. Dichas condiciones y requisitos deberán incluirse en el documento de traspaso del título de propiedad.

En aquellos casos que los beneficiarios o sus herederos aún no se han otorgado su título de propiedad se le convalidará el tiempo transcurrido desde la entrega hasta el momento de la otorgación del título de propiedad para que se libere de las restricciones de este Artículo.

A aquellos beneficiarios originales, o sus herederos que hayan obtenido un endoso de titularidad y que hayan cumplido con el requisito de no vender, ceder, arrendar, enajenar o disponer en forma alguna, de todo o parte de la vivienda, ni el terreno adjudicado durante los cinco (5) años siguientes a la otorgación de dicho endoso, no les serán de aplicación este Artículo, ni el Artículo 2 de esta Ley. En dichos

casos el Departamento de la Vivienda otorgará la correspondiente escritura de traspaso de titularidad sobre la vivienda cedida.

De haberse cumplido lo dispuesto en el párrafo anterior, por el dueño original, o sus herederos y donde se hubiera realizado una compraventa o transferencia legítima de titularidad, antes de que entrara en vigor esta Ley, a dichas propiedades tampoco les serán de aplicación las disposiciones de este Artículo, ni las del Artículo 2 de esta Ley. En estos casos el Departamento de la Vivienda otorgará la correspondiente escritura de traspaso de titularidad sobre la vivienda concernida.

Artículo 10.-De resultar solares vacantes después de estar completamente cubierto el grupo de personas elegibles bajo esta Ley, el Secretario de la Vivienda podrá disponer de dichos solares en favor de otras personas que carezcan de vivienda adecuada. En estos casos el valor de la venta corresponderá al precio en el mercado de la propiedad a través de una tasación pericial. Para estos casos se utilizarán los criterios de selección y adjudicación establecidos en otras leyes de la vivienda.

Artículo 11.-Se le autoriza al Secretario de la Vivienda a reposar las unidades de vivienda que estén en un estado de abandono, o en aquellos casos en que se haya dispuesto del solar sin la autorización previa o cuyos beneficiarios hayan incumplido las condiciones restrictivas impuestas por el programa. El Secretario tendrá la responsabilidad de promulgar reglamentación específica para el proceso de selección de los nuevos beneficiarios. El proceso de reposición, no se interpretará como una autorización para afectar derechos adquiridos por la prescripción adquisitiva (usucapión), los herederos de los beneficiarios del Programa y los terceros adquirientes de buena fe, según dispuesto en el Código Civil vigente y el marco legal aplicable.

Artículo 12.-El Secretario de la Vivienda podrá adoptar reglamentación y/o emitir las determinaciones administrativas necesarias para la adecuada implementación de esta Ley.

Artículo 13.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 23 de AGOSTO de 2018

Firma



Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico