

(Sustitutivo de la Cámara
al Proyecto de la Cámara 1063)
(Conferencia)

LEY

Para crear la “Ley especial para acelerar los procesos para otorgar títulos de propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de la Vivienda”; crear trámites expeditos para obtener la titularidad de los terrenos y estructuras damnificadas por dichos fenómenos naturales y las respectivas situaciones de emergencia que estos provocaron; ordenar procedimientos especiales en el Registro de la Propiedad añadir competencias a los y las profesionales de la notaría de Puerto Rico; establecer la facultad para reglamentar; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En septiembre de 2017, nuestro País sufrió los embates de los fenómenos atmosféricos Irma y María. Este último alcanzó la categoría 5 en la escala Saffir-Simpson, siendo el evento más catastrófico que se haya registrado en Puerto Rico durante las últimas décadas. De la data suministrada por las agencias federales, más de un millón de hogares se vieron afectados por el paso de los huracanes Irma y María, de estos, alrededor de 70,000 quedaron destruidos.

La Agencia Federal para el Manejo de Emergencias, conocida como FEMA, brinda diferentes asistencias a los damnificados por eventos naturales como huracanes y terremotos; para el acceso a estas ayudas es requerido que las residencias sean ocupadas por los titulares. Un sinnúmero de solicitudes de asistencia fueron denegadas por falta de evidencia de títulos de propiedad, poniendo en desventaja a las comunidades más vulnerables, debido a los procesos burocráticos y onerosos de titularidad. Tristemente, esto se observa en las comunidades más desventajadas, lo que muestra la urgente necesidad de estas comunidades versus los procesos onerosos de titularidad para poder dar acceso a ayudas y servicios.

El 7 de enero de 2020, se experimentó un terremoto de magnitud 6.4, afectando grandemente a la región suroeste del País, provocando el desplazamiento de miles de puertorriqueños de sus hogares. Así también, causó daños considerables al entorno construido de Puerto Rico, tanto a las residencias como a la infraestructura. Este terremoto de principios de enero del 2020 dejó el saldo de una muerte confirmada y provocó apagones alrededor del País.

Estos eventos naturales evidenciaron la problemática de la formalidad en los títulos de propiedad de cientos de puertorriqueños. Esta problemática no es única en Puerto Rico. El Consejo de Derechos Humanos de la Asamblea General de las Naciones Unidas, mediante resolución adoptada en su 19º período de sesiones de marzo de 2012, urgió a los Estados a que luego de un desastre: “[se] vele por que todas las personas afectadas, independientemente [del estatus de su tenencia] previa al desastre y sin discriminación alguna, tengan igualdad de acceso a una vivienda. . .”.

Dicha resolución nos indica que se insta a los Estados a que,

[...] en el contexto de las situaciones derivadas de los desastres, y considerando que la respuesta humanitaria a corto plazo y las fases de recuperación temprana se basan en las necesidades, respeten, protejan y hagan efectivo el derecho a una vivienda adecuada, sin discriminación alguna por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición, y, a ese respecto, a que:

[...]

(f) Velen por que los derechos de tenencia de la propiedad de quienes no hayan inscrito individual o formalmente su propiedad sean reconocidos en los programas de restitución, indemnización, reconstrucción y recuperación, prestando especial atención a las personas más vulnerables mediante la adopción de medidas que les permitan recuperar sus derechos como propietarios o les abran otras vías para acceder a una vivienda adecuada o a tierras;

ONU Consejo de Derechos Humanos, Res. 19/4, U.N. Doc. A/HRC/RES/19/4, en 4 (a) (22 de marzo de 2012).

Esta Asamblea Legislativa reconoce que, con el paso los huracanes y luego los terremotos, quedó manifestado un problema que ha existido por décadas en Puerto Rico y que debemos atender con premura. Como es de conocimiento general, los desafíos socioeconómicos que ha enfrentado Puerto Rico en las últimas décadas han provocado que un alto número de residentes construyan sus viviendas de manera informal. Por otra parte, muchas de las personas que son dueñas de hogares en Puerto Rico no poseen un título formal, lo que en gran medida se debe a que en nuestro ordenamiento no existe ningún requisito legal que exija registrar los títulos en el Registro de la Propiedad. En otras instancias no es posible para las personas propietarias registrar su título debido a falta de información para establecer un tracto sucesivo. Por todas estas razones, un sinnúmero de familias puertorriqueñas ha vivido por décadas sin registrar sus títulos de propiedad y algunas han subdividido sus

propiedades sin cumplir con las leyes y los reglamentos aplicables, por lo que carecen de títulos mercadeables.

En respuesta a los huracanes Irma y María, el 20 de septiembre de 2018, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), hizo disponible fondos de recuperación para Puerto Rico bajo el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario Recuperación ante Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) a través de un acuerdo de subvención suscrito con el Gobierno de Puerto Rico y administrado por el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda). Desde febrero del 2018, el Congreso de Estados Unidos autorizó el desembolso de fondos de recuperación para Puerto Rico a través del programa de CDBG-DR.

Por otro lado, el 9 de febrero de 2018, el Presidente de Estados Unidos firmó la Ley de Presupuesto Bipartidista (Ley Pública 115-123), que autorizó \$28,000 millones en fondos CDBG-DR y ordenó al HUD a asignar no menos de \$12,000 millones para actividades de mitigación en proporción a las cantidades otorgadas a los recipientes de fondos para desastres cualificados en el 2015, 2016 y 2017.

La cuantía para mitigación aumentó a \$15,900 millones luego que HUD completara una evaluación de las necesidades no satisfechas. En virtud de lo anterior, se adjudicaron fondos a 18 recipientes a través del recién creado Programa CDBG-Mitigación (CDBG-MIT).

Mediante el Aviso del Registro Federal Vol. 85, Núm. 17 (27 de enero de 2020), 85 FR 4676, HUD asignó a Puerto Rico \$8,285,284,000 para actividades de mitigación. El pasado 15 de mayo de 2021, HUD y Vivienda –designado por el Gobierno de Puerto Rico como administrador de los fondos CDBG-MIT- suscribieron un Acuerdo de Subvención, mediante el cual se obligó la asignación total para mitigación.

Según indicado en el aviso 84 FR 45838, 45839, HUD reconoce que la asignación de fondos CDBG para mitigación puede presentar nuevos retos para los recipientes al tener que balancear sus estrategias y actividades de mitigación con su obligación de usar la mayoría de los fondos CDBG-MIT para beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados (LMI, por sus siglas en inglés), y en las áreas más impactadas y afectadas por desastres (MID, por sus siglas en inglés).

HUD define LMI como individuos de bajos ingresos que devengan un ingreso anual familiar por debajo del 50% de la media de ingresos calculadas por HUD para su área de residencia, e individuos de ingresos moderados que devengan un ingreso anual familiar entre el 50% y 80% de la media de ingresos calculada por HUD para su área de residencia.

Por otro lado, el 6 de junio de 2019, el Congreso de los Estados Unidos aprobó, a través de la Ley Pública 116-20, \$2,431,000,000 en fondos CDBG-DR para satisfacer las necesidades específicas de infraestructura resultantes de desastres del 2017 y cubrir las necesidades no satisfechas relacionadas con desastres declarados en el 2018 y 2019. Los fondos restantes debían ser utilizados para financiar necesidades de mitigación a raíz de los desastres acontecidos en el 2018.

De esta cifra, HUD asignó a Puerto Rico \$36,424,000 para atender las necesidades de vivienda provocadas por los terremotos registrados entre 2019 y 2020 en el sur de Puerto Rico. El Registro Federal Vol. 86, Núm. 3 (6 de enero de 2021), 86 FR 569, que guía la asignación CDBG-DR relacionada con los sismos, designó los municipios de Guánica, Yauco, Guayanilla y Ponce como las “áreas más afectadas e impactadas” por el desastre. Como consecuencia, HUD ordenó que no menos de \$29,139,200 de esta asignación de fondos CDBG-DR fuera destinada a los cuatro municipios MID.

Al presente, el Programa CDBG-DR (Irma y María) está compuesto por un portafolio de veinte (20) programas, entre los cuales resalta el Programa de Autorización de Títulos. A través del Programa de Autorización de Títulos, Vivienda tiene como objetivo otorgar asistencia a las personas con ingresos bajos y moderados para que puedan obtener títulos sobre sus propiedades. El propósito del Programa es culminar el proceso de inscripción adecuadamente de la persona afectada como titular legítima en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, lo que le facilita el camino a las personas afectadas por desastres que soliciten asistencia federal para recuperación de desastres disponibles al momento y, a la vez, elimina las barreras para acceder a fondos similares en desastres futuros.

Desde su lanzamiento en el 2019, el Programa de Autorización de Títulos ha servido como un valioso recurso a familias solicitantes a los Programas CDBG-DR que enfrentan dificultades en la obtención de evidencia de título de propiedad, particularmente a participantes del Programa de Reparación, Reconstrucción y Reubicación (Programa R3). El Programa de Autorización de Títulos ha recibido miles de solicitudes, de las cuales un gran por ciento corresponde a personas que han enfrentado problemas para recibir asistencia federal debido a la ausencia de evidencia de título de propiedad.

Ante esta situación, el Programa de Autorización de Títulos ha trabajado en estrecha colaboración con varias agencias del Gobierno de Puerto Rico para garantizar que las personas que sean elegibles para recibir asistencia de recuperación de desastres para la reparación o reconstrucción de sus hogares pueden recibir la ayuda mientras se completa el proceso de inscripción del título de propiedad. Así, por ejemplo, en virtud del Boletín Administrativo Núm. 2020-063 del 20 de agosto de 2020, se establecieron disposiciones especiales para reconocer la legitimación activa de las personas solicitantes en trámites presentados a través del *Single Business Portal* relacionados a la

reconstrucción de viviendas elegibles bajo el Programa R3. Mediante el Boletín Administrativo Núm. 2020-063, se abrió paso a la presentación de una Certificación de Titularidad juramentada en la cual las personas solicitantes deben hacer constar cierta información para que se le reconozca la legitimación activa necesaria para proceder con sus solicitudes. Sin embargo, aquellos solicitantes que no presenten evidencia tradicional de título de propiedad son referidos automáticamente al Programa de Autorización de Títulos.

Tomando en cuenta la cantidad de solicitudes que maneja el Programa de Autorización de Títulos, los retos que enfrenta el sistema inmobiliario registral de Puerto Rico y la premura que amerita el desembolso de asistencia de recuperación de desastres, es meritorio y oportuno que esta Asamblea Legislativa adopte medidas flexibles y efectivas para facilitar que las personas puedan obtener un título de propiedad inscribible en el Registro de la Propiedad.

Es imperativo agilizar la administración y uso eficiente de los fondos de recuperación de Puerto Rico. Esta ley busca establecer un procedimiento especial expedito a través del Programa de Autorización de Títulos para que las personas puedan iniciar gestiones ante las agencias gubernamentales, corporaciones públicas, instrumentalidades y municipios y que esté relacionada a la recuperación de desastres, certificando que son los titulares del bien inmueble afectado. Además, se crea un procedimiento flexible para perfeccionar títulos, de aplicación exclusiva a las personas damnificadas por los desastres naturales recientes, mediante la creación de un proceso expedito de expediente de dominio y proceso expedito de usucapión y utilizar los procesos y asuntos no contenciosos ante notario. De igual forma, se establecen medidas de carácter temporero que regirán la constitución de los derechos de superficie para atemperarlos a la realidad extraregstral que prevalecía previo a la aprobación de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 2015, que pronuncia su inscripción constitutiva.

Estas medidas, que son resultado del trabajo en equipo entre la Asamblea Legislativa, la Rama Ejecutiva, la academia y organizaciones sin fines de lucro, serán de gran ayuda para miles de familias que sufrieron daños por los huracanes, los terremotos y otros desastres que requieren asistencia para la recuperación de desastres de sus hogares pero que no han podido reubicar, reparar o reconstruir su propiedad a través del Programa CDBG-DR debido a la falta de un título que tenga acceso al Registro de la Propiedad.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Título y propósito.

Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como la "Ley especial para acelerar los procesos para otorgar títulos de propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de la Vivienda." El propósito de esta Ley especial es crear trámites expeditos para que las personas que no poseen título de propiedad de su vivienda, especialmente las personas damnificadas por los desastres que han ocurrido en los últimos años en Puerto Rico, puedan obtener un título de propiedad que tenga acceso al Registro de la Propiedad de manera que cuenten con un título que les permita tener acceso al mercado, brindarles oportunidades de justicia social, cumplir con los requisitos de los programas de recuperación para miles de familias puertorriqueñas y continuar con la reconstrucción de Puerto Rico.

Artículo 2.- Política Pública; Prueba de Título.

La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 210-2015, según enmendada, requiere que conste previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos para poder inscribir documentos en que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

No obstante, la gran mayoría de los solicitantes a los Programas CDBG-DR y MIT carecen de título o su propiedad no consta inscrita en el Registro de la Propiedad lo que ellos reclaman son sus residencias, propiedades o bienes inmuebles. Conocemos que en Puerto Rico la tradición y práctica ha sido que los procedimientos legales necesarios para poder inscribir las propiedades inmuebles son largos y onerosos.

Por lo tanto, con esta Ley el Estado Libre Asociado de Puerto Rico tiene el propósito de flexibilizar y agilizar los procesos de titularidad para lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.- Certificación de Titularidad para procesos administrativos.

Se establecen las siguientes condiciones para toda persona que decida acogerse a los beneficios de esta Ley:

- (a) Para propósitos de agilizar procesos administrativos tales como, pero sin limitarse a: permisos de construcción y permisos de uso que requieran que una persona solicitante de los Programas de CDBG-DR y MIT evidencie su titularidad para efectos de realizar gestiones administrativas en carácter de dueño para la reparación, reconstrucción, relocalización o cualquier otro trámite relacionado ante las Agencias Gubernamentales, Corporaciones Públicas, Instrumentalidades y Municipios, se aceptará como prueba

suficiente de titularidad una Certificación de Titularidad juramentada, creada en virtud de esta Ley;

(b) La Certificación de Titularidad deberá ser uniformada por el Departamento de Vivienda de Puerto Rico e incluirá los siguientes requisitos mínimos:

- i. El periodo de tiempo que la persona solicitante haya vivido en la propiedad afectada por el desastre.
- ii. Una explicación sobre la forma legal en que adquirió el dominio sobre la propiedad.
- iii. Una explicación de las circunstancias que impiden la verificación ordinaria de su titularidad.
- iv. Una advertencia de las consecuencias de haber prestado una falsa declaración y de las penas a las que se expone.
- v. La persona solicitante cumple con una de las siguientes circunstancias:
 - a. No hay ninguna otra persona natural o jurídica que tenga el derecho de reclamar la propiedad;
 - b. La otra persona natural o jurídica con derecho a reclamar la propiedad también ha acordado participar conjuntamente como co-solicitante en el Programa; o
 - c. Las otras personas naturales o jurídicas con derecho de titularidad sobre la propiedad no se pudieron localizar (después de realizarse intentos razonables para contactarlos) y las gestiones administrativas no perjudican sus derechos.

(c) La Certificación de Titularidad deberá estar acompañada de uno de los siguientes documentos, según aplique:

- (i) Testamento y Certificación Acreditativa de Testamento expedida por el Registro General de Competencias Notariales de la Oficina de Inspección de Notarías, en la cual se confirme que el mismo no ha sido revocado ni modificado;
- (ii) Documento que acredite que la persona solicitante heredó el título de la propiedad afectada;

- (iii) Declaratoria de Herederos con descripción de los bienes del causante;
- (iv) Si en la declaratoria de herederos o el testamento no se describen los bienes, deberá acompañarse la Instancia o Relevó de Hacienda;
- (v) Orden Judicial o Sentencia del Tribunal concediendo la titularidad o algún interés propietario sobre la propiedad;
- (vi) Escritura de Liquidación de Bienes;
- (vii) Contrato privado de compraventa, cesión o donación;
- (viii) Evidencia de "permiso de uso" o "permiso de construcción" de acuerdo con las leyes y reglamentos aplicables;
- (ix) Certificado de Defunción del propietario, en caso de que este haya fallecido;
- (x) Certificado de Matrimonio de los propietarios;
- (xi) Correspondencia de FEMA cursada a la persona solicitante que acredite que aplicó y recibió Asistencia Individual de FEMA por daños a la propiedad;
- (xii) Seguro de propiedad que indique la dirección de la propiedad damnificada;
- (xiii) Estado de cuenta expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) con no más de treinta (30) días de expedido;
- (xiv) Escritura de Segregación;
- (xv) Escritura de Cesión;
- (xvi) Acta de Edificación;
- (xvii) Escritura sobre Derecho de Superficie;
- (xviii) Cualquier otra documentación que pueda ser considerada caso a caso, conforme a las normas y reglamentos que establezcan las Agencias, Corporaciones Públicas, Instrumentalidades y Municipios;
- (xix) Cualquiera de los documentos notariales dispuestos en los artículos siguientes;

(xx) En caso de que el solicitante no cuente con ninguno de los documentos de este inciso, podrá utilizar los procedimientos establecidos para asuntos no contenciosos ante notario para recoger la declaración de tres testigos, propietarios colindantes, que acrediten que el solicitante ha habitado el inmueble por el término que esta Ley dispone para la usucapión.

(d) Toda persona que presente una Certificación de Titularidad a sabiendas de que no es el dueño de la propiedad; o que existen otras partes con interés en la propiedad; o que presente una falsa declaración con el propósito de acceder a los fondos de recuperación será encausado por el delito de perjurio, según lo dispuesto en el Artículo 269 del Código Penal de Puerto Rico.

Artículo 4.- Procesos no contenciosos ante profesionales de la notaría.

Mediante la presente Ley se añaden las siguientes competencias a los y las profesionales de la notaría de Puerto Rico para tramitar en su sede notarial:

- a) Declaración del dominio;
- b) Reanudación del tracto interrumpido; y
- c) Acción Declaratoria de Usucapión.

Estos trámites serán permitidos ante un o una profesional de la notaría siempre que los mismos traten sobre bienes inmuebles afectados por los huracanes Irma y María y los otros desastres ocurridos en Puerto Rico en el 2019 y 2020.

Artículo 5.- Quiénes podrán ejercer la competencia notarial aquí delegada.

La competencia notarial en los asuntos a que se refiere el Artículo 4 de esta Ley podrá ser ejercida por cualquier persona admitida por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de la notaría en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico

Artículo 6.- Procedimiento en general.

El trámite ante sede notarial se iniciará mediante requerimiento por quien esté legitimado para ello. El notario o notaria deberá:

- (a) Notificar al Registro General de Competencias Notariales el inicio de su intervención dentro del término de tres (3) días laborables de haber firmado el contrato de servicios profesionales notariales para tramitar el procedimiento de que se trate o en caso de haber sido contratado por el Departamento de la

Vivienda, desde que se le asigne el asunto. El término será de estricto cumplimiento. Los y las profesionales de la notaría deberán cumplir con la notificación de su intervención mediante los formularios que así determine la Oficina de Inspección de Notaría (ODIN) del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

- (b) Reunir la documentación requerida, según sea el caso. Esta documentación podrá ser aportada por quien requiera la actuación del notario u obtenida por el propio notario.
- (c) Calificar y determinar si los documentos recibidos u obtenidos reúnen los requisitos exigidos en cada caso por el ordenamiento jurídico.
- (d) Si luego de calificar los documentos concluye que procede realizar la declaración de hechos y de derecho solicitada por el requirente, el notario hará constar en un acta notarial lo siguiente:
 - a. El nombre y apellidos del requirente.
 - b. Las diligencias efectuadas.
 - c. Las declaraciones recibidas y los documentos examinados.
 - d. La declaración de los hechos y del derecho correspondiente.
- (e) Preparar un expediente conteniendo las declaraciones juradas, los documentos examinados, las notificaciones a las partes interesadas y un índice de todos los documentos que obran en el mismo.
- (f) Remitir una notificación de su determinación del procedimiento al Registro General de Competencias Notariales dentro del término de setenta y dos (72) horas, en el formulario que determine la ODIN.
- (g) Cumplir con el Reglamento para Reglas para la Implantación de la Ley de Asuntos no Contenciosos ante Notario (**Reglamento**), siempre que no esté en contrario con lo aquí dispuesto.
- (h) Se interpretará que las competencias aquí delegadas se tramitarán de conformidad con las disposiciones del Capítulo IX de las Reglas para la Implantación de la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario.
- (i) Los y las profesionales de la notaría tendrán el deber indelegable de dar cumplimiento estricto a las Reglas 89, 90, 91, 92, 93, y 94 del Reglamento, en todo lo que no sea contrario a lo aquí dispuesto.

Artículo 7. - Honorarios Notariales.

El o la profesional de la notaría y el Departamento de la Vivienda, bajo el Programa de Autorización de Títulos, pactarán por escrito los honorarios notariales, conforme a las normas legales aplicables. Los honorarios estarán sujetos a variaciones, de común acuerdo, en la medida en que las circunstancias lo justifiquen. Estas variaciones también deberán constar por escrito y unirse al contrato original. El Departamento de la Vivienda, de común acuerdo con el notario o la notaria, será responsable del pago de los gastos, las costas y los desembolsos para el trámite del asunto, incluyendo las gestiones previas a la determinación de intervención en el asunto, si alguna, así como del pago de honorarios en concepto de opiniones o servicios periciales o técnicos que el notario o la notaria requiera. Estos servicios pueden ser, pero no limitados a, tasadores, agrimensores, ingenieros, arquitectos, contadores públicos autorizados, entre otros profesionales pertinentes a la actividad notarial y registral.

De cesar la intervención del notario o de la notaria antes de concluir el trámite del asunto no contencioso, en conformidad con la Regla 94 del Reglamento, el notario o la notaria tendrá derecho a cobrar los honorarios que correspondan hasta ese momento.

Artículo 8. - Cese del trámite.

Si luego de recibidos y calificados todos los documentos, el notario concluye que no procede hacer la declaración de hechos y de derecho solicitada por el Departamento de la Vivienda a nombre del requirente, le devolverá todos los documentos que obran en el expediente preparado según dispone la Ley. Además, le informará que con la entrega de los documentos cesa su intervención, le explicará el motivo y notificará al Registro General de Competencias Notariales dentro del término de tres (3) días laborables.

El o la profesional de la notaría también cesará todo trámite con relación a un asunto si:

- a. No recibió en un plazo razonable acordado con el requirente, toda la información o documentación necesaria para hacer una declaración de hechos y de derecho;
- b. Surgiere oposición fundamentada del Ministerio Público, en aquellos casos en que esta Ley requiera su intervención;
- c. Surgiere controversia u oposición en un procedimiento de jurisdicción voluntaria, entre quienes demuestren tener interés legítimo;

- d. Se solicitare el cese voluntario del trámite por el Departamento de la Vivienda, el requirente o a iniciativa del notario; o
- e. Tuviere conocimiento de que el asunto se está tramitando en el tribunal.

En todas las situaciones descritas en este Artículo, el o la profesional de la notaría y el Departamento de la Vivienda deberán cumplir con lo acordado sobre los honorarios notariales, según se dispone en esta Ley.

Además, el notario preparará un acta notarial y notificará al Registro General de Competencias Notariales el cese de sus actuaciones.

Artículo 9. - Declaración del dominio o reanudación del tracto sucesivo; proceso y requisitos.

En todos los casos en los que una propiedad nunca ha sido inscrita, o donde no se refleje en el Registro de la Propiedad el derecho real inscrito a nombre del requirente y que este pueda demostrar fehacientemente que adquirió el dominio sobre la propiedad mediante justo título, la inscripción de ésta puede gestionarse por medio de una Declaración de Dominio o Reanudación del Tracto Sucesivo, según aplique, ante un o una profesional de la notaría, mediante el siguiente procedimiento:

- a. El trámite ante sede notarial se iniciará mediante requerimiento por quien tenga el dominio de la propiedad, representado por el Departamento de la Vivienda.
- b. El Notario o Notaría seguirá el Procedimiento General establecido en la Ley 282-1999, según enmendada y conocida como Ley de Asuntos no Contenciosos Ante Notario, en todo aquello que no sea incompatible con lo dispuesto en esta Ley y cumplirá con el Reglamento.
- c. El o la profesional de la notaría notificará del asunto, por edicto publicado una (1) vez en un periódico de circulación general, a las personas naturales o jurídicas que tengan el derecho o algún interés sobre la propiedad;
- d. En dicha notificación se deberá otorgar un término de treinta (30) días para que cualquier persona con interés acreditable pueda exponer su posición ante el o la profesional de la notaría
- e. De conocerse la dirección de las partes interesadas, el o la profesional de la notaría también deberá notificar mediante correo certificado, dentro de los próximos diez (10) días siguientes a la publicación del edicto según las normas de procedimiento civil.

- f. El o la profesional de la notaría deberá notificar del asunto al Ministerio Público, como representante del Gobierno de Puerto Rico, al Departamento de Transportación y Obras Públicas, a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, a la Administración de Terrenos de Puerto Rico, a la Compañía de Fomento Industrial, al Departamento de la Vivienda y al Alcalde o Alcaldesa donde radique el predio, dentro de los próximos diez (10) días siguientes a la publicación del edicto según las normas de procedimiento civil. Esta notificación podrá hacerse de manera electrónica, pero no sustituirá la notificación de manera física.
- g. Transcurrido el término de treinta (30) días, sin oposición de persona alguna, el o la profesional de la notaría procederá a otorgar el Acta Notarial, donde se constatarán los siguientes hechos:
- a. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna diferencia.
 - b. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. De haberse practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. Si la finca se formó por agrupación, deberán, además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.
 - c. Número de Catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, si la propiedad está incluida en el Catastro. Si la propiedad no está en el Catastro deberá indicarse en el Acta Notarial.
 - d. Si se trata de una Declaración de Dominio, deberá incluirse una expresión de que la finca, así como las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, o la finca de la que proviene si se trata de una segregación, no constan inscritas en el Registro de la Propiedad.
 - e. Si se trata de una Reanudación del Tracto Sucesivo deberá incluirse una expresión de que la finca, así como las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, o la finca de la que proviene si se trata de una segregación, y

una certificación de que no constan inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de la parte requirente.

- f. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.
 - g. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño.
 - h. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño y la fecha.
 - i. La fecha de la certificación negativa, si alguna, no deberá ser anterior a diez (10) días previos a la notificación por edicto de la solicitud de Declaración de Dominio o Reanudación de Tracto Sucesivo.
 - j. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración.
 - k. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. Constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una porción proindivisa en una finca no segregada, y el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.
 - l. El valor actual de la finca.
 - m. Enumerar los documentos que el o la profesional de la notaría revisó para constatar las alegaciones.
 - n. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.
- h. El Acta Notarial sobre Declaración de Dominio o Reanudación de Tracto Sucesivo deberá ser presentada ante el Registro de la Propiedad para su inscripción.

Artículo 10.- Acción declaratoria de la usucapión en sede notarial; requisitos y procedimiento.

Para poder ejercitar el derecho de la usucapión del dominio ante un o una profesional de la notaría, del bien inmueble afectado como consecuencia del paso de los huracanes Irma y María por Puerto Rico o los desastres posteriores, es necesario que la persona requirente cumpla con lo siguiente:

- a. Que la posesión de la propiedad afectada fue adquirida de quien creía se reputaba dueño o que tenía facultad para traspasar el título de propiedad sobre la misma;
- b. Tener un justo título, el cual fue legalmente suficiente para transferir el dominio de la propiedad en el caso de ser de buena fe.
- c. Posesión en concepto de dueño de forma pública, pacífica e ininterrumpida durante el término requerido en Ley para usucapión ordinaria o extraordinaria, según proceda.
- d. El trámite ante sede notarial se iniciará mediante requerimiento por quien esté legitimado para ello, representado por el Departamento de la Vivienda.
- e. El o la profesional de la notaría seguirá el Procedimiento General conforme lo dispuesto en la Ley 282-1999, según enmendada y conocida como Ley de Asuntos no Contenciosos Ante Notario, en todo aquello que no sea incompatible con esta Ley y el Reglamento.
- f. El Notario o Notaria podrá utilizar como evidencia fehaciente de posesión de la propiedad, uno de los siguientes documentos:
 - i. factura de luz a nombre del poseedor;
 - ii. factura de agua a nombre del poseedor;
 - iii. factura del servicio de cable TV a nombre del poseedor;
 - iv. factura de internet a nombre del poseedor;
 - v. Cualquier otro documento que pueda ser considerado como evidencia fehaciente de la posesión a nombre del poseedor.
 - vi. En el caso de no constar ninguno de los documentos anteriores, la declaración de tres (3) testigos que acrediten que el usucapiente ha

cumplido con los requisitos que dispone la Ley de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, en concepto de dueño, y según los términos y cómputos establecidos en los Artículo 788 y 789 del Código Civil de 2020.

- g. Que durante los tres (3) años previos a la aprobación de esta Ley y posterior a la aprobación, el requirente solicitó en carácter de dueño para recibir asistencia de uno de los Programas CDBG-DR o MIT.
- h. El o la profesional de la notaría notificará del asunto, por edicto publicado según las normas de procedimiento civil, a las personas naturales o jurídicas que tengan el derecho o algún interés sobre la propiedad, incluyendo al último titular según conste en el Registro de la Propiedad. Además, notificará mediante correo certificado al Departamento de Transportación y Obras Públicas, Autoridad de Tierras de Puerto Rico, Administración de Terrenos de Puerto Rico, Compañía de Fomento de Industrial y al Departamento de la Vivienda. Si conoce la dirección del titular de derecho inscrito en el Registro, también deberá notificar por correo certificado. En los casos en que la propiedad potencialmente se encuentre enclavada en una zona protegida, reserva natural o que con toda probabilidad se encuentre localizada dentro de la zona marítimo terrestre, el o la profesional de la notaría notificará además al Departamento de Recursos Naturales. El o la profesional de la notaría podrá notificar de manera electrónica, pero dicha notificación no sustituirá las notificaciones físicas antes ordenadas.

Dicha notificación además incluirá:

- i. En dicha notificación se deberá otorgar un término de treinta (30) días para que cualquier persona con interés pueda exponer su posición ante el o la profesional de la notaría.
 - ii. Las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus Corporaciones Públicas tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días para exponer su posición ante el o la profesional de la notaría.
- i. En los casos en que una parte que cuente con interés acreditado o una agencia del Gobierno de Puerto Rico o sus corporaciones públicas se opongan a la continuación de la Acción de Usucapión, el o la profesional de la notaría cesará inmediatamente su intervención y procederá conforme las disposiciones de la Ley 282-2009, según enmendada.

- j. Transcurrido el término dispuesto, sin oposición de ninguna persona con interés acreditado, el o la profesional de la notaría procederá a otorgar el Acta Notarial sobre Declaración de Dominio, donde se constatarán los siguientes hechos:
- i. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna diferencia.
 - ii. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. Si la finca se formó por agrupación, deberán además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.
 - iii. Número de catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, de no existir, así se expresará.
 - iv. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.
 - v. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño, incluyendo aquellos que así consten de una certificación expedida por el Registro de la Propiedad.
 - vi. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.
 - vii. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños.
 - viii. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. Constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una porción proindivisa en una finca no segregada, y el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.

- ix. El valor actual de la finca.
- x. Enumerar los documentos que el o la profesional de la notaría revisó para constatar las alegaciones.
- xi. La declaración del usucapiente de que no se ha interrumpido el término de la usucapión según el Código Civil de Puerto Rico.
- xii. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

Este derecho tendrá acceso al Registro mediante anotación de Acta Notarial sobre usucapión. Lo anterior no impide que cualquier persona que entienda tenga derecho sobre la propiedad usucapida pueda cuestionar el título reconocido en el Acta Notarial sobre usucapión mediante un proceso judicial, siempre y cuando esté dentro de los términos establecidos en el Código Civil y en las Reglas de Procedimiento Civil.

Artículo 11.- Provecho de la usucapión a los restantes comuneros.

La usucapión ganada por un comunero aprovecha a los demás, a menos que haya operado la inversión del concepto posesorio.

Artículo 12.- Mecanismo de cesión voluntaria de derechos posesorios sobre la propiedad afectada por los huracanes u otros desastres.

Se establece un mecanismo de cesión voluntaria para que las propiedades afectadas por los huracanes puedan ser transmitidos al Departamento de la Vivienda de forma voluntaria por toda persona solicitante elegible. A partir de la cesión de derechos, el Departamento de la Vivienda se subrogará en los derechos del cedente.

El Contrato de Cesión Voluntaria deberá ser ejecutado mediante Escritura Pública ante un o una profesional de la notaría y deberá que cumplir con los siguientes requisitos, como mínimo:

- a) Declaración de que la parte Cedente es dueña en pleno dominio de la propiedad a ser cedida;
- b) Descripción Registral de la propiedad;
- c) Número de Catastro según el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM);

- d) Número de folio, tomo y finca;
- e) Sección del Registro de la Propiedad;
- f) Si está o no inscrita en el Registro de la Propiedad;
- g) Cargas y Gravámenes;
- h) Modo en que el Cedente adquirió la propiedad;
- i) Descripción de que se recibió el Certificado de No Deudas del CRIM con fecha de expedición de no más de treinta (30) días del día a firmar este contrato el cual consta que la propiedad no tiene deudas con el CRIM;
- j) Cualquier otra disposición requerida por estatutos federales o estatales
- k) Incluir en las advertencias notariales la orientación que fue brindada al cesionario sobre las consecuencias sobre la pérdida de sus derechos en el acto de cesión.

Artículo 13.- Expediente de Dominio, Reanudación de Tracto y Usucapión; procedimiento especial expedito.

Se establece un procedimiento especial expedito de Expediente de Dominio, Reanudación de Tracto y Usucapión para inscribir la propiedad a favor de las personas solicitantes elegibles de los Programas CDBG-DR o MIT. Las personas solicitantes cuya propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad, cuya propiedad carezca de tracto registral, o haya poseído en calidad de dueño de forma pública, pacífica e ininterrumpida, por el término establecido en esta Ley, tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

- (a) Presentará un escrito en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquel en que radique la porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en varias demarcaciones territoriales. Si se presenta el escrito ante una sala sin competencia, el tribunal de oficio, lo trasladará a la sala correspondiente. El escrito, deberá estar debidamente juramentado mediante un o una profesional de la notaría y contendrá las siguientes alegaciones:
 - 1) Certificación de Solicitud de Expediente de Dominio/Reanudación de Tracto Sucesivo por el Departamento de la Vivienda la cual tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Nombre de la persona solicitante que es elegible al Programa CDBG-DR;
 - ii. Certificación de Titularidad conforme Artículo 3 de esta Ley;
 - iii. La propiedad de la persona solicitante carece de inscripción registral o de tracto registral; y
 - iv. Firmada por el Secretario de la Vivienda o su representante designado.
- 2) Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna diferencia.
 - 3) La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. Si la finca se formó por agrupación, deberán además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.
 - 4) Número de Catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
 - 5) Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.
 - 6) Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño, incluyendo aquellos que así consten mediante certificación expedida por el Registro de la Propiedad.
 - 7) El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.
 - 8) El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños.
 - 9) Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. Constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una porción proindivisa en una finca no segregada, y el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.

- 10) El valor actual de la finca.
 - 11) Enumerar los documentos que el o la profesional de la notaría revisó para constatar las alegaciones.
 - 12) Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.
- (b) El Tribunal ordenará la citación personal de los siguientes:
- a. El inmediato anterior dueño o sus herederos, si fueren conocidos, en caso de no constar en escritura pública la transmisión. Se entenderá como inmediato anterior dueño, en el caso de que los promoventes sean herederos, aquel de quien el causante adquirió la propiedad.
 - b. Las personas que tengan cualquier derecho real sobre la finca objeto del procedimiento, de conocerse.
- (c) El Tribunal ordenará la citación mediante edicto de los siguientes:
- 1) Las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada.
- (d) Forma, plazo y contenido del edicto: El edicto se publicará según las normas de procedimiento civil, luego de la presentación del escrito juramentado, en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, a fin de que comparezca toda persona que alegue poseer un interés propietario sobre la finca y que pretenda demostrar y defender su derecho. Deberá contener la descripción de la finca que será objeto de inmatriculación y de tratarse de una finca agrupada, las descripciones de las fincas que la comprenden. En el plazo improrrogable de treinta (30) días a contar de la fecha de la publicación del edicto, los interesados y las partes citadas, o en su defecto los organismos públicos afectados, podrán comparecer ante el Tribunal, a fin de alegar lo que en derecho proceda.

Artículo 14.- Expediente de dominio o Reanudación de Tracto Sucesivo o Usucapión; señalamiento de vista; carácter sumario.

El Tribunal citará a vista luego de transcurridos los treinta (30) días de haberse publicado el edicto o haberse notificado la solicitud de Expediente de Dominio, Reanudación de Tracto Sucesivo o Usucapión a las partes interesadas, solo si las alegaciones y la prueba presentada no son suficientes por sí solas para que el Tribunal pueda dictar sentencia conforme al remedio solicitado.

De no haber oposición, si el Tribunal entiende que la prueba presentada es suficiente para acreditar el cumplimiento de todos los requisitos contenidos en el Artículo 11 de esta Ley, el Tribunal dictará resolución en el término de treinta (30) días de haberse vencido el término de la notificación.

Artículo 15.- Procedimiento Expedito para la Otorgación de Permisos de en la Oficina de Gerencia de Permisos.

Se ordena a la OGPe a establecer un procedimiento expedito para que en un periodo no mayor de quince (15) días provea los permisos de todas aquellas solicitudes de Segregación o Agrupación de los solicitantes elegibles del Programa CDBG-DR o MIT que sean necesarias para inscribir su propiedad. La solicitud deberá ir acompañada de lo siguiente:

- a. Certificación de Solicitud de Segregación o Agrupación por el Departamento de la Vivienda la cual tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:
 - i. Nombre del Solicitante
 - ii. El Solicitante es elegible a los Programas CDBG-DR o MIT
 - iii. Firmada por el Secretario de la Vivienda

Artículo 16.- Inscripción Expedita en el Registro de la Propiedad.

Se ordena al Registro de la Propiedad a establecer un procedimiento expedito de no más de treinta (30) días para calificar e inscribir todas aquellas solicitudes en el Registro de los Programas CDBG-DR o MIT del Departamento de la Vivienda que cumplan con los requisitos de Ley. La solicitud deberá ir acompañada de lo siguiente:

- a. Certificación de Solicitud de Inscripción por el Departamento de la Vivienda la cual tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:
 - i. Nombre del Solicitante;
 - ii. El Solicitante es elegible al Programa CDBG-DR; y
 - iii. Firmada por el Secretario de la Vivienda o su representante designado.

El Departamento de la Vivienda establecerá un acuerdo colaborativo con el Registro de la Propiedad para otorgar los fondos necesarios para que el Registro pueda realizar la tramitación expedita de dichas solicitudes.

Artículo 17.- Expediente del Departamento de la Vivienda; Requisitos, Conservación.

El Departamento de la Vivienda creará un expediente para cada caso el cual contendrá los documentos de titularidad necesarios, conforme a esta Ley. Dicho expediente incluirá evidencia de que los Solicitantes Elegibles del Programa CDBG-DR o MIT cumplieron con la Certificación de Titularidad juramentada que se crea en virtud de esta ley, incluyendo los documentos complementarios. El expediente será conservado por un periodo de cinco (5) años por el Departamento de la Vivienda. El expediente puede ser de manera electrónica o física. Transcurridos cinco (5) años, el expediente puede ser destruido. No obstante, el Departamento de la Vivienda antes de destruir el expediente deberá comunicarse con el o la solicitante para auscultar si desea conservar el mismo.

Artículo 18.- Exención de Pago de Sellos, Comprobantes y Registrales del Programa CDBG-DR o MIT.

Quedarán exentos de aranceles, Impuesto Notarial, sellos y comprobantes los siguientes:

- a) Toda Escritura necesaria para la transferencia de titularidad entre el Solicitante Elegible y el Departamento de la Vivienda a ser presentada en el Registro de la Propiedad:
 - i. Escritura de Compraventa entre el Vendedor de la propiedad a reubicarse el Solicitante Elegible y el Solicitante Elegible
 - ii. Escritura de Segregación
 - iii. Escritura de Derecho de Superficie
 - iv. Escritura de Agrupación
 - v. Escritura de Cesión
 - vi. Liquidación de Bienes
 - vii. Declaratoria de Herederos
 - viii. Solicitudes de Certificado de Defunción y Nacimiento

- ix. Solicitud de Certificación Negativa de Testamento
- x. Toda Escritura de Traslado/cesión de Dominio entre el solicitante elegible y sus herederos; parientes; excónyuges
- xi. Todo Instrumento Público otorgado en virtud de esta ley.

Artículo 19.- Disposiciones misceláneas.

El Departamento de la Vivienda, el Departamento de Justicia, la Oficina de Administración de Tribunales, la Oficina de Gerencia de Permisos, el Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales, así como toda otra agencia cuyos deberes y facultades incidan sobre lo dispuesto en esta Ley, deberán establecer acuerdos colaborativos para agilizar los trámites necesarios para dar fiel cumplimiento a esta Ley y para colaborar con el Programa de Autorización de Títulos del Departamento de la Vivienda.

Artículo 20.- Reglamentación.

Se faculta al Departamento de la Vivienda a adoptar la reglamentación que sea necesaria para implementar las disposiciones de esta Ley. Así también, se ordena a todas las Agencias Gubernamentales, Corporaciones Públicas, Instrumentalidades y Municipios a adoptar las medidas y los reglamentos de carácter temporero que sean necesarios para cumplir con esta Ley, en los primeros sesenta (60) días de la aprobación de esta Ley, sin sujeción a las disposiciones de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico."

Artículo 21.- Ley Especial.

Las disposiciones de esta Ley especial prevalecerán sobre cualquier otra ley especial salvo que otra cosa se disponga mediante ley posterior.

Artículo 22.- Retroactividad de esta Ley.

Esta Ley tendrá efectos retroactivos en cuanto a los Solicitantes elegibles a recibir asistencia bajo los Programas CDBG-DR o MIT, conforme dispuesto en esta Ley. Se ordena al Departamento de la Vivienda a revisar todas las solicitudes denegadas por falta de título de propiedad. En aquellos casos en que conforme a los propósitos de esta Ley existan solicitudes denegadas en las cuales la persona pueda beneficiarse de lo aquí dispuesto, el Departamento de la Vivienda tendrá que reactivar dicha solicitud.

Artículo 23.- Vigencia.

Esta Ley tendrá efectividad inmediatamente luego 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: 27 DE DICIEMBRE DE 2022



OMAR J. MARRERO DÍAZ
Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico

