

Ley de Viviendas Enclavadas en Terrenos Ajenos

Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 10 de 20 de junio de 1978](#)
[Ley Núm. 27 de 1 de julio de 1982](#)
[Ley Núm. 20 de 23 de septiembre de 1983](#)
[Ley Núm. 353 de 22 de diciembre de 1999](#)
[Ley Núm. 96 de 8 de junio de 2000](#)
[Ley Núm. 148 de 15 de junio de 2004](#)
[Ley Núm. 175 de 6 de agosto de 2008](#)
[Ley Núm. 169 de 8 de octubre de 2015](#)
[Ley Núm. 114 de 1 de agosto de 2019](#))

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 sitio, lo que equivale a tratarlas como áreas de rehabilitación.

En los últimos años, los recursos del Gobierno de Puerto Rico se han utilizado ampliamente con miras a resolver los problemas de la escasez aguda de vivienda, y así evitar las presiones que llevaron a la construcción de viviendas en terrenos ajenos, en el pasado.

Pero, reconociendo que hay familias alojadas en dichos terrenos donde ya se han invertido esfuerzos para proveerlos de las facilidades más esenciales, la Legislatura de Puerto Rico considera pertinente el conceder a estas familias el título de propiedad sobre el solar donde ubica su hogar, de modo que se logre motivarlas a desarrollar una comunidad organizada y a conservar sus viviendas en condiciones adecuadas y sanitarias. Además, con la presente medida, se logra hacer realidad la aspiración de un gran sector del pueblo puertorriqueño, cual es ser dueño de su vivienda.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1. —Definiciones (17 L.P.R.A. § 751)

Para los fines de esta ley, las siguientes frases y palabras tendrán el significado que a continuación se expresa:

a. Tasación básica — La tasación de cada uno de los solares a que se refiere esta ley, realizada por peritos tomando en consideración el efecto que en el valor de éstos tiene el hecho de que estén ocupados y las circunstancias generales de área, forma y tamaño.

b. Precio — La cantidad que se determine de conformidad con esta ley tomando en consideración la tasación básica de un solar y los ingresos devengados por su ocupante. Esta cantidad puede ser desde un dólar (\$1) por solar hasta el total de la tasación básica.

c. 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 o grupos familiares.

d. Familia de escasos recursos económicos — Es toda familia compuesta de padres e hijos cuyo ingreso bruto ajustado no exceda de catorce mil cuatrocientos dólares (\$14,400) al año; incluyéndose en esta suma el ingreso de jefe de familia y su cónyuge. No se considerarán ingresos las ayudas recibidas por concepto de becas de estudios; las compensaciones o pagos globales de veteranos y otros que se reciban por adjudicaciones judiciales, administrativas o en transacciones extrajudiciales; así como la ayuda del gobierno federal recibida del programa de asistencia nutricional, seguro social o sistemas de retiros.

Para determinar el ingreso bruto ajustado, se le deducirá al ingreso bruto anual los siguientes créditos:

(1) Dos mil dólares (\$2,000) del ingreso bruto anual para deducción en nómina.

(2) Mil dólares (\$1,000) por cada dependiente menor de veintiún (21) años que no esté trabajando.

(3) Dos mil dólares (\$2,000) por cualquier miembro de la familia que esté mental o físicamente incapacitado.

(4) Mil quinientos dólares (\$1,500) por cualquier miembro de la familia mayor de sesenta y cinco (65) años que no reciba ingresos.

(5) Mil dólares (\$1,000) por cada dependiente mayor de veintiún (21) años de edad y hasta veinticinco (25) años de edad que esté cursando estudios universitarios y no devengue ingresos.

e. Ocupante — Es una familia que entró a poseer en o antes del 31 de diciembre de 2002 un solar o parte de éste en terrenos privados o pertenecientes a una agencia o instrumentalidad pública, estando o sin estar autorizado para ello y que por tolerancia del dueño se le ha permitido poseerlo. Lo será también aquella familia que con posterioridad al 31 de diciembre de 2002 adquirió mediante transferencia, herencia, donación, permuta, cesión o compra la vivienda o estructura que enclava en el solar de quien la poseía en o antes de dicha fecha, así como aquella familia que ocupe una vivienda mediante arrendamiento, que sea un ocupante a los fines de esta ley.

Para propósitos de esta ley no será ocupante una familia que disfrute o se haya beneficiado con adquisición de un solar o terreno bajo uno de los programas ya establecidos por el Departamento de la Vivienda y sus organismos adscritos.

f. Vivienda — Estructura capaz de albergar seres humanos dedicada a uso residencial de una familia.

g. Terrenos o solares — Finca en que está enclavada la vivienda, lotificada de conformidad con los términos de esta ley.

Sección 2. — Transferencia de terrenos públicos (17 L.P.R.A. § 752)

Se ordena a la Autoridad de Tierras, a la Administración de Terrenos, al Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), a la Compañía de Fomento industrial, a la Administración de Servicios Generales y a cualquier otra instrumentalidad pública a transferir al Departamento de la Vivienda, libre de costo, el título de propiedad de los predios de terrenos públicos en los cuales se halle enclavada una vivienda.

Sección 3. — (17 L.P.R.A. § 753)

La transferencia de los terrenos al Departamento de la Vivienda por las agencias u organismos a que se refiere la sección anterior, será gratuita.

Sección 4. — (17 L.P.R.A. § 754)

Se autoriza al Secretario de la Vivienda a conceder título de propiedad sobre los terrenos que le sean transferidos por las referidas entidades gubernamentales, sobre los terrenos pertenecientes o que en el futuro adquieran para los fines de esta ley el Departamento de la Vivienda y sus organismos adscritos a los ocupantes que tengan constituidos en éstos su vivienda.

Sección 5. — (17 L.P.R.A. § 755)

Se faculta al Secretario de la Vivienda a administrar el programa de venta de los solares a que se refiere esta ley a través de los organismos adecuados del Departamento de la Vivienda.

Sección 6. — Concesión de títulos sujeta a condiciones (17 L.P.R.A. § 756)

La concesión de títulos que por esta Ley se autoriza se efectuará conforme a las disposiciones de esta Ley y a las condiciones, restricciones y disposiciones contenidas en el reglamento que a estos efectos adopte el Secretario de la Vivienda, el cual deberá ser aprobado por el Gobernador. Disponiéndose, que se exige a los participantes cualificados de los programas de títulos de propiedad, usufructos, arrendamientos, ayuda de materiales y rehabilitación de viviendas administrados por el Departamento de la Vivienda de la presentación de los documentos requeridos en virtud de las disposiciones de la [Ley 237-2004, según enmendada](#). No obstante, los documentos requeridos en la [Ley 237-2004, según enmendada](#), relacionados a la capacidad financiera o aquellos relacionados a la composición de la unidad familiar de los participantes, y cualquier otro documento imprescindible para asegurar que el participante esté debidamente cualificado y pueda alcanzar los fines del programa, deberán ser presentados.

Sección 7. — (17 L.P.R.A. § 757)

El Secretario de la Vivienda retendrá el título de aquellos terrenos que éste determine, previa consulta con los organismos públicos pertinentes, que existe un interés público superior al de disponer de estos terrenos a tenor con esta ley; disponiéndose, que cuando el comienzo de las obras no se contemple en un futuro cercano y la fecha de dicho comienzo exceda de un período de diez (10) años, el Secretario podrá conceder el título de propiedad a favor de las familias que tengan constituidas sus viviendas en los solares afectados por una determinación de interés público superior.

Sección 7A. — (17 L.P.R.A. § 757a)

El Secretario de la Vivienda podrá autorizar el traspaso del título de propiedad de los solares que resulten vacantes luego de haberse efectuado el rediseño de los terrenos ocupados.

El Secretario dará preferencia en la adjudicación de los solares vacantes a las familias o personas comprendidas dentro de las siguientes prioridades:

prioridad una: familias ocupantes que resulten afectadas por el rediseño de los terrenos;

prioridad segunda: a familias afectadas por una determinación de interés público superior al de disponer de los solares, según establece la Sección 7 de esta ley.

Si resultaren solares vacantes después de cubiertas las familias o personas comprendidas en las prioridades uno y dos, el Secretario podrá adjudicar en usufructo los restantes solares en favor de las familias de escasos recursos económicos que carezcan de un lugar adecuado donde construir sus viviendas. En dichos casos los criterios de selección y adjudicación para dichas familias se hará conforme al Reglamento para la Distribución y Administración de Parcelas o Solares para Vivienda bajo el Título V de la [Ley de Tierras de Puerto Rico](#); y la concesión de título de propiedad a estas familias se determinará de acuerdo a los requisitos establecidos por la [Ley Núm. 35 del 14 de junio de 1969](#).

Sección 8. — **Certificación, contenido** (17 L.P.R.A. § 758)

El título de propiedad se le concederá a los ocupantes mediante certificación, expedida por el Secretario de la Vivienda, en la cual aparecerá el nombre del adquirente, el tiempo que ocupa el solar, la fecha del traspaso, la cabida y la descripción del solar, la nota de su inscripción en el Registro de la Propiedad y cualquier otro dato que el Secretario de la Vivienda estime pertinente y necesario. Los adquirentes deberán utilizar la propiedad como su residencia principal. Toda persona o familia a la que se le haya otorgado un título de propiedad por el precio de un dólar (\$1), conforme a las disposiciones de esta Ley, y venda o enajene el mismo en o antes de los cinco (5) años desde que ocurrió dicho otorgamiento, devolverá parte del valor del solar, al momento de la venta, al Departamento de la Vivienda, a base de una tasación pericial, de acuerdo con los siguientes parámetros:

Primer año	noventa por ciento	(90%)
Segundo año	ochenta por ciento	(80%)
Tercer año	setenta por ciento	(70%)
Cuarto año	sesenta por ciento	(60%)
Quinto año	cincuenta por ciento	(50%)

El término venta incluye otras formas de enajenación tales como permuta, gravámenes, alquiler, hipoteca y ofrecer garantías con la propiedad como colateral. La devolución se hará al momento del otorgamiento al funcionario que comparezca a la venta en representación del Departamento de la Vivienda, quien será responsable de recibir la cantidad correspondiente en el acto. Sólo quedará exceptuado del cumplimiento de la obligación aquí dispuesta, toda aquella persona o familia que haya sido así eximida por el Secretario del Departamento de la Vivienda. La exención otorgada por el Secretario del Departamento de la Vivienda, será mediante certificación escrita, en la cual se hará constar el cumplimiento con alguna de las circunstancias detalladas a continuación. Esta cláusula restrictiva será incluida en toda certificación expedida, conforme a las disposiciones de esta Ley, y se extenderá a los sucesores en derecho del adquirente. Los Registradores de la Propiedad deberán inscribir dicha certificación o escritura de compraventa y llevar a cabo la inscripción del título a favor del adquirente, libre de derechos.

El Departamento de la Vivienda eximirá a la persona o familia de pagar dicho dinero por la venta del solar o enajenación (hipoteca, garantías, alquiler, gravamen) del solar, antes del período establecido de cinco (5) años, por las siguientes causales:

1. Divorcio, cuando uno de los cónyuges le ceda su participación en el solar, a la otra parte, que adquirirá la parte correspondiente del solar con las mismas restricciones del cónyuge cedente y tendrá el deber de cumplir con las mismas, como acuerdo en el divorcio de éstos, sin recibir participación de dinero o bienes a cambio;
2. herencia, de adquirirse el bien por parte del dueño de la propiedad causante que deje en herencia la misma a sus dependientes o causahabientes, los cuales adquirirán el solar con las mismas restricciones del causante y se verán en la obligación de cumplir con las mismas;
3. enfermedad grave o terminal, según certificado por un facultativo al efecto. Disponiéndose, que por dicha condición del propietario o dependientes de éste que conviva en el mismo solar, se vea en la obligación de disponer o enajenar el solar para obtener tratamiento médico;
4. formalización de préstamos hipotecarios para efectuar mejoras a la propiedad, sin que quede un sobrante;
5. cualquier otra situación que el Secretario entienda meritoria.

Toda persona que se exima por las razones expresadas anteriormente, no tendrá el derecho de beneficiarse nuevamente del programa bajo la Ley de “Viviendas Enclavadas en Terrenos Ajenos”. El dinero recobrado será utilizado para el Programa de Rehabilitación de Viviendas existente en el Departamento.

Sección 9. — Precio de Venta-Fórmula. (17 L.P.R.A. § 759)

La concesión del título se efectuará por la suma de un (1) dólar en aquellos casos en que sean familias de escasos recursos económicos según se definen en esta Ley. La concesión del título a las familias que por sus ingresos estén fuera de la definición de familias de escasos recursos económicos se hará por el precio que se determine según la fórmula que aquí se establece:

El por ciento que le corresponda a la familia, según sus ingresos en la tabla que se presenta a continuación, se multiplicará por la tasación básica del solar que va a concedérsele título de propiedad; el resultado será el precio de venta.

TABLA

INGRESO BRUTO AJUSTADO	POR CIENTO
\$14,401 — \$14,500.....	2 %
14,501 — 14,600.....	4
14,601 — 14,700.....	6
14,701 — 14,800.....	8
14,801 — 14,900.....	11
14,901 — 15,000.....	14
15,001 — 15,100.....	17
15,101 — 15,200.....	20
15,201 — 15,300.....	23
15,301 — 15,400.....	27
15,401 — 15,500.....	31
15,501 — 15,600.....	35
15,601 — 15,700.....	39
15,701 — 15,800.....	43
15,801 — 15,900.....	48
15,901 — 16,000.....	53
16,001 — 16,100.....	58
16,101 — 16,200.....	63
16,201 — 16,300.....	68
16,301 — 16,400.....	74
16,401 — 16,500.....	80
16,501 — 16,600.....	86
16,601 — 16,700.....	92
16,701 — 16,800.....	98

Las familias que tengan un ingreso bruto ajustado de \$16,801 en adelante, pagarán como precio de compra el precio que corresponda a la tasación básica del solar.

Sección 9A. — (17 L.P.R.A. § 759a)

En los casos en que un ocupante no interese adquirir el solar donde enclava la vivienda que habita por el precio que determina la tabla de valores de la Sección 9 anterior, el Secretario de la Vivienda podrá conceder en arrendamiento dicho, solar a la familia ocupante quien pagará un canon mensual equivalente al interés legal del valor de tasación básica del solar prorrateado éste a una base mensual; disponiéndose, que pasado un término de cinco (5) años a partir del arrendamiento del solar la familia podrá adquirir éste al valor de tasación de la propiedad prevaleciente en el mercado al momento de su compra.

Sección 10.— (17 L.P.R.A. § 760)

Si hubieran solares dedicados a otros usos que no fuera vivienda el precio de venta se determinará en base a valor en el mercado de los mismos.

En los casos de solares comerciales, remanentes y solares de uso público, el arrendamiento y venta se tramitará conforme a los criterios de la [Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada](#). En aquellos casos los solares utilizados por instituciones sin fines de lucro, el Departamento de la Vivienda procederá conforme a la [Resolución Conjunta Núm. 603 de 16 de septiembre de 1996](#).

Sección 11. — (17 L.P.R.A. § 761)

El Secretario de la Vivienda no podrá ceder el título de propiedad sobre terrenos públicos a más de una familia que ocupe más de una vivienda en los mismos.

Sección 12.— (17 L.P.R.A. § 762)

Los adquirentes de solares de conformidad con esta ley, salvo lo dispuesto en la Sección 7A, deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Ser ocupante del solar y residir en la vivienda enclavada en el mismo.
2. Tener constituido en dicha vivienda su domicilio permanente.
3. No poseer otra vivienda de ninguna índole.
4. Estar residiendo en la vivienda al momento de la aprobación de esta ley.

Sección 13. — (17 L.P.R.A. § 763)

Las lotificaciones necesarias para la concesión de título a tenor con los términos de esta Ley, estarán exentas de las disposiciones y reglamentos de lotificación, de la [Ley número 213 de 12 de mayo de 1942, según enmendada](#) [Nota: Sustituida por la [Ley 161-2009](#)]; Disponiéndose que el Secretario de la Vivienda, en consulta con la Junta de Planificación de Puerto Rico, adoptará la reglamentación necesaria para regir las lotificaciones de los solares ubicados en las zonas urbana y rural.

En dicha lotificación se tomarán en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

- (a) Valor del terreno
- (b) Densidad Poblacional
- (c) Topografía
- (d) Cabida original del predio a lotificarse.

Se eximen los terrenos cubiertos por esta Ley de las [Leyes Orgánicas de la Junta de Planificación](#) y de la [Administración de Reglamentos y Permisos \(ARPE\)](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 161-2009](#)] y sus reglamentos.

En los casos de transferencia de inmuebles en donde enclaven estructuras pertenecientes a las agencias o instrumentalidades que bajo esta Ley tengan que transferir terrenos al Departamento de la Vivienda estarán exentas las mismas de los requisitos de las leyes y reglamentos de lotificación, Junta de Planificación o de tasaciones para acompañar la escritura de segregación y traspaso al Registro de la Propiedad.

El Secretario del Departamento de la Vivienda, en consulta con estos organismos, adoptará los acuerdos necesarios para implementar esta Ley.

Sección 13A. — Gastos de lotificación y administración (17 L.P.R.A. § 763a)

Se autoriza al Secretario de la Vivienda a solicitar de las personas a quienes se les conceda el título de propiedad del solar donde enclava su vivienda que aporten voluntariamente los gastos de lotificación y de administración necesarios para la concesión de dicho título a tenor con los términos de esta ley, cuya cantidad no excederá de \$100.00 por título a partir de la aprobación de esta ley.

Sección 14. — Esta ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

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

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

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

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—TÍTULOS DE PROPIEDAD.