

(P. del S. 1327)

LEY 55
20 DE JUNIO DE 1996

Para establecer la Ley de Título de Propiedad en los Residenciales Públicos; autorizar la constitución de condominios, la transferencia de títulos, el establecimiento de programas de financiamiento, el establecimiento de mecanismos de mantenimiento de condominios, el establecimiento de un Consejo de Conversión de Residenciales a Condominios; enmendar el Artículo 11 de la Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975 a fin de permitir que las personas que adquirieron propiedades por la referida ley puedan inscribir sus títulos bajo el régimen de Propiedad Horizontal; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El derecho al disfrute de la propiedad es uno de los derechos fundamentales, que cede en importancia sólo al derecho a la vida, a la dignidad personal y a la libertad. Así lo reconoce la sección 7 del Artículo II de la Constitución de Puerto Rico.

En Puerto Rico se han hecho muchos progresos en el área de la vivienda, y en particular en la vivienda para las personas de escasos recursos. Sin embargo, miles de familias residen en vivienda pública como inquilinos del gobierno; como agregados urbanos de una finca gubernamental.

Es indispensable dar un paso cualitativo de cambio; un paso no ya dirigido al aspecto físico de la vivienda, sino a potenciar la dignidad del ser humano: de “residente”, “arrimado oficial”, dependiente de la ayuda de Gobierno, debemos darle a estos miles de puertorriqueños el derecho a convertirse en dueños. Un residente convertido en dueño de su vivienda, será un ser humano que no sólo tendrá un techo, sino un mayor reconocimiento a su dignidad de ser humano que constituirá el convertirlo en propietario y, en una mayor medida, en dueño de su destino.

Mediante la presente legislación se establece como política pública del Pueblo de Puerto Rico la concesión de títulos de propiedad a todos los inquilinos de los residenciales públicos de Puerto Rico.

Esta medida es, en un sentido lato, la “reforma agraria” de la década de los años noventa; la transferencia del “agro”, del espacio urbano, de las manos del estado a las manos del Pueblo. Se trata del instrumento de potenciación o empoderamiento del Pueblo para el tercer milenio.

Durante la Administración de don Luis A. Ferré como gobernador en el cuatrienio de 1969-1972, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, a solicitud del Gobernador, aprobó la legislación necesaria para conceder títulos de propiedad a los usufructuarios de las parcelas propiedad del Gobierno de Puerto Rico.

Ello constituyó un gran paso de avance en el camino hacia el reconocimiento del derecho de propiedad como uno de los pilares de la dignidad humana que deben formar parte de la política pública de un pueblo democrático.

Cuando se aprobó dicha legislación hubo marcada oposición a la misma por parte de algunos sectores. Dichos sectores argüían que los inquilinos de los terrenos no estaban capacitados para ejercer el derecho de propiedad.

El tiempo ha probado que tanto la mencionada legislación como su política pública eran las correctas y adecuadas.

Habría quien dude de la sabiduría de este proceso de transferir los títulos de propiedad a los inquilinos de los residenciales públicos. Se argumentará que muchos ciudadanos utilizarán mal su derecho. Algunas personas pueden expresar reservas a darle a los residentes la libertad de tener, poseer y disponer. En el fondo este miedo puede ser, en realidad, miedo a la libertad del ser humano.

El estado debe realizar esta obra de dignificación del hombre mediante la transferencia de títulos de propiedad en condominio, tomando las medidas necesarias de transición para asegurar el éxito final de este programa, atendiendo adecuadamente, por supuesto, los compromisos financieros contraídos con el Gobierno Federal.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1.- Título.

Esta Ley será conocida como "Ley de Título de Propiedad de los Residenciales".

Artículo 2.- Creación del Programa.

El Departamento de la Vivienda y la Administración de Vivienda Pública ordenarán, establecerán y elaborarán, sin dilación innecesaria alguna, un programa sistemático que provea para la transferencia; al precio por unidad que resulte de la aplicación de los párrafos segundo y tercero así como de la aplicación de la tabla que aparece en la Sección 9 de la Ley Núm. 132 de 1^o de julio de 1975, según enmendada, con exclusión de lo contenido en el primer párrafo así como de lo contenido en el último párrafo de dicha Sección, y ajustando las cifras que aparecen en la columna titulada "Ingreso Bruto Ajustado" a tenor con el proceso inflacionario ocurrido desde la fecha en que fue incorporada a la Ley aludida en dicha tabla hasta la fecha de vigencia de la presente Ley; del título de propiedad de los apartamentos en los residenciales públicos a aquellas personas que sean residentes legales de los mismos que no sean dueños de éstos, que cualifiquen como residentes según los criterios de elegibilidad para ser residentes del programa de vivienda pública que están en efecto al momento de cada transferencia, estén al día en el pago de los cánones de arrendamiento y hayan

tenido un patrón de regularidad en dicho pago. Se dispone específicamente que el programa deberá estar preparado a más tardar 6 meses desde la aprobación de esta Ley y que incluirá un calendario de transferencias que provea el traspaso de las unidades sin dilación innecesaria. La agencia transmitente de título se asegurará de que tanto cada nuevo condominio, como su entorno y los apartamentos estén en buenas condiciones y bien habilitados para el disfrute de los nuevos adquirentes.

En ningún caso, el Programa que se establezca afectará o menoscabará el derecho del residente legal de los residenciales públicos que prefiera continuar como arrendatario o que no pueda pagar el precio de venta o las cuotas de mantenimiento a permanecer residiendo en la unidad de vivienda que éste ocupe.

Artículo 3.- Constitución de regímenes de propiedad horizontal.

La agencia pública titular de cada residencial público otorgará escrituras matrices para la constitución de un residencial en condominio previo a la individualización y transferencia del dominio al residente incluyendo los planos, tasaciones y reglamentos y demás documentos e instrumentos dispuestos por la Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, conocida como "Ley de Propiedad Horizontal", o que fueren menester para que queden inscritos los condominios en cumplimiento con la misma y de las demás leyes y reglamentos aplicables. Los condominios así constituidos se registrarán por la Ley de Propiedad Horizontal, según enmendada, salvo en aquello que en contrario disponga la presente Ley.

Los condominios constituidos en virtud de esta Ley podrán constituirse sobre terrenos cuyo título se transfiera a ellos, o permanezca en manos de una agencia pública, transfiriéndose sólo el derecho de superficie al condominio. La agencia pública titular del residencial público de que se trate podrá conceder el derecho de opción de compra sobre los apartamentos, siempre por escritura pública, y podrá acreditar al precio de venta las cantidades pagadas por el residente por concepto del canon de arrendamiento, antes de y durante el período de vigencia de la opción de compra.

Los registradores de la propiedad individualizarán del condominio cada apartamento sobre el que se solicite la inscripción del derecho de opción de compra.

La agencia titular, en consulta con el Consejo que más adelante se crea, determinará si se constituye uno o más condominios, esto es conjunto de viviendas sujetos al régimen de propiedad horizontal, en cada edificio de cada residencial, o en cada residencial determinado, teniendo en cuenta criterios de administración y eficiencia y haciendo uso de la flexibilidad en la creación de condominios que autorizan los artículos de la Ley de Propiedad Horizontal. A tales efectos, el Consejo que más adelante se crea, aprobará un reglamento que registrará dicha materia.

Artículo 4.- Derechos de los residentes.

Todo residente, cuyo nombre aparezca como arrendatario en el contrato de arrendamiento, tendrá derecho a optar por comprar solamente un apartamento en el residencial donde reside, si cumple con los requisitos establecidos en esta Ley y sus reglamentos, y en la ley y reglamentos federales aplicables. También podrá optar por permanecer como arrendatario, en cuyo caso la Administración de Vivienda Pública proveerá una unidad de vivienda alterna, de ser posible en el mismo proyecto, si la unidad que el residente ocupe se designa para la venta.

Artículo 5.- Creación del Consejo de Conversión de Residenciales a Condominios.

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

El Consejo estará compuesto por:

El Administrador de Vivienda Pública, que será su presidente.

El Presidente del Banco Gubernamental de Fomento.

El Secretario de Asuntos al Consumidor.

El Secretario de Desarrollo Económico y Comercio.

Un representante seleccionado por el Gobernador, de entre los presidentes de los Consejos Vecinales.

Las agencias e instrumentalidades públicas que dirijan los integrantes del Consejo proveerán a éste del personal profesional así como de los recursos físicos tales como equipo y personal necesarios para la ejecución de los propósitos de esta Ley, según se los haya requerido el Consejo por acuerdo. Cuando no esté disponible algún personal profesional o de otro tipo que el Consejo estime necesario de entre el de las agencias miembros, éste podrá ser contratado de fuera del gobierno, mediante acuerdo de la mayoría de los miembros del Consejo, por períodos renovables de un año y en todo caso por compensación fija. No podrá pagarse a los notarios a base de arancel notarial o porción de éste para otorgar instrumentos públicos.

El Gobernador nombrará un Director Ejecutivo y podrá instruir el destaque del personal de cualesquiera de las agencias representadas en el Consejo. El Director velará por la ejecución del Programa dispuesto en el artículo primero (1) y por el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, coordinando su labor con los miembros del Consejo; además tendrá todas las facultades y realizará todas aquellas encomiendas que le delegue el Consejo o el Administrador de Vivienda Pública a tenor con las disposiciones de esta Ley. El Consejo aprobará un reglamento para regir el ejercicio de

las facultades y encomiendas del Director Ejecutivo.

Artículo 6.- Funciones del Consejo.

a) El Administrador de Vivienda Pública tendrá a su cargo la ejecución de la política pública expresada en la Exposición de Motivos y el plan de conversión de los residenciales públicos a condominios e implantará los reglamentos de elegibilidad, financiamiento y pago de las deudas existentes de los residenciales con cualquier entidad del gobierno federal o estatal así como cualesquiera otros reglamentos y procedimientos necesarios para la implantación de esta Ley. El Consejo al preparar el plan y los reglamentos podrá proponer la ejecución en etapas del plan, siempre que la ejecución del plan no tome más de cuatro años. El plan dará prioridad a residenciales con mayor número de apartamentos.

b) El Consejo, mediante acuerdo que cuente con el aval del Presidente del Banco Gubernamental de Fomento, del Secretario de Hacienda y del Secretario de Desarrollo Económico, recomendarán al Gobernador, dentro de los seis meses desde la vigencia de esta Ley, cualesquiera medidas legislativas o administrativas que consideren menester para proveer cualesquiera mecanismos o instrumentos de financiación que estimen necesarios para cumplir con los propósitos de esta Ley, tales como emisiones de bonos u otros mecanismos financieros para solventar las deudas y/o gravámenes que afecten a cada residencial que vaya a ser objeto de conversión al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 7.- Transferencias de Título.

La agencia titular de los apartamentos en un residencial ya convertido en condominio transferirá el título de propiedad por venta al residente que esté cualificado como tal residente según los términos del artículo 2 de esta Ley. Los apartamentos transferidos no podrán estar sujetos ni a hipotecas ni a condiciones relativas al pago de la deuda con el gobierno federal o el estatal, pero las escrituras contendrán condiciones relativas a que el adquirente:

- 1) acepte la obligación y tenga la capacidad de realizar los pagos de mantenimiento y reservas que le correspondan en ley llegado el momento en que haya que hacerlo.
- 2) acepte que se contrate los servicios de una cooperativa o corporación propiedad de trabajadores para propósitos de mantenimiento y administración del condominio, según más adelante se provee.
- 3) se comprometa a cumplir con las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, la escritura matriz y el reglamento del condominio, según más adelante se dispone.
- 4) se comprometa a recibir adiestramientos para hacer buen uso de la propiedad adquirida y para capacitarse en el sistema de vida comunitaria de los condominios.

Las escrituras también contendrán disposiciones relativas a las servidumbres en equidad y condiciones restrictivas de uso dirigidas al disfrute ordenado de la vida bajo el régimen de Propiedad Horizontal que sea necesario, tomándose en cuenta las características particulares de cada condominio, y las servidumbres ordinarias a favor de proveedores de los servicios de energía eléctrica, acueductos y alcantarillados y servicio telefónico que fueren menester para asegurar que los mismos se sigan proveyendo.

Los instrumentos públicos que se otorguen en virtud o para cumplir con los fines y propósitos de esta Ley no devengarán derechos, ni en la escritura ni en el Registro de la Propiedad. La agencia transmitente asumirá cualesquiera otros gastos incluyendo los de cierre, y honorarios profesionales sujeto a lo dispuesto en esta Ley. Las transferencias subsiguientes inter vivos o mortis causa del apartamento donado no estarán cubiertos por esta excepción.

Artículo 8.- Aceptación de prestaciones y donaciones.

La agencia titular de un residencial público en proceso de conversión o ya convertido a condominio, y los consejos de titulares de los condominios constituidos al amparo de esta Ley podrán recibir, para el programa de conversión establecido por esta Ley, prestaciones en dinero, o en especie de bienes o servicios tanto de entidades públicas como privadas.

Las corporaciones públicas y los municipios podrán donar, o proveer a tarifas reducidas especiales, bienes y servicios a la agencia titular de un residencial en proceso de conversión a condominio y a los Consejos de titulares. Nada de lo aquí dispuesto se interpretará en el sentido de limitar otros subsidios o tarifas especiales en vigor a la fecha de aprobación de esta Ley que se refiera a los residentes mismos.

Artículo 9.- Unidades Exceptuadas.

El Consejo reservará, en cada municipio, o grupo de municipios que designe, aquellas viviendas que estime necesarias para proveer residencias a aquellas personas que escojan no comprar un apartamento o con relación a las cuales determine que se encuentren, por motivos de edad, de salud o de composición familiar, en una condición económica de tal naturaleza que les impida pagar la cuota por concepto de mantenimiento de propiedad horizontal del residencial en el cual vivan o llegado el momento de pago de mantenimiento en el mismo si éste último ocurriera antes. Cuando se trate de una persona que advenga a dicha condición con posteridad a haber adquirido título en virtud de esta Ley, para cualificar para ser reubicado a una de tales viviendas públicas reservadas, dicho titular cederá a la Administración de Vivienda Pública según las condiciones establecidas por reglamento, el derecho de propiedad que haya adquirido de la agencia o a título oneroso de parte de un adquirente original o sus herederos, consahabientes o cesionarios en interés o de terceras personas, con relación a un apartamento que se haya convertido al régimen de propiedad horizontal a tenor con esta Ley; disponiéndose que esta condición no aplicará a aquellas personas que hubieren adquirido dicho título en virtud de otra ley. Nada de lo aquí dispuesto impedirá que el Gobierno de Puerto Rico, de tiempo en tiempo, haga construir las unidades de vivienda pública que estime

necesarias para atender las necesidades de personas indigentes siempre que ningún complejo de vivienda pública consista de más de 100 viviendas.

Artículo 10.- Disposiciones Transitorias.

a) El Gobierno de Puerto Rico, a través de la Administración de Vivienda Pública, proveerá los gastos de mantenimiento a los condominios creados al amparo de esta Ley por un período sujeto a las condiciones que se establezcan por reglamento en atención a los requerimientos de ley y reglamento federales aplicables.

La Administración de Vivienda Pública pagará, en todo caso, la cuota de mantenimiento de cada apartamento que sea de su propiedad en los condominios creados al amparo de esta Ley.

b) El Departamento de Asuntos del Consumidor asesorará a los consejos de titulares constituidos en virtud de esta Ley en todo lo relativo a la operación de la Ley de Propiedad Horizontal y sus reglamentos, a la administración y mantenimiento de condominios, incluyendo la preparación de reglamentos de condominio modelo, contratos modelo y similares.

El Departamento de Asuntos del Consumidor asesorará a los condóminos en la constitución de los consejos de titulares que se constituyan en virtud de esta Ley, será responsable por la supervisión de las elecciones de los directores y oficiales del consejo de titulares y adjudicará los resultados de las mismas, y adoptará un reglamento para estos propósitos. El voto para la elección de los directores y oficiales del consejo de titulares será secreto.

El Departamento de Asuntos del Consumidor podrá recibir la colaboración del Departamento de Educación y otras agencias públicas en su gestión de la implantación de esta Ley que se le asigna. Asimismo podrá recibir fondos de entidades públicas y privadas, incluyendo del Gobierno Federal, que serán depositados en el fondo especial creado por la Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, para la implantación de esta Ley.

c) Los consejos de titulares constituidos en virtud de esta Ley podrán administrar directamente su condominio respectivo, así como los diversos servicios que se requieran para el mantenimiento y conservación adecuada de cada condominio, o podrán contratar los servicios de administración. En caso de contratar los servicios de administración, deberán contratar con preferencia estos servicios de una cooperativa de residentes del condominio o una corporación propiedad de trabajadores residentes de un condominio constituido al amparo de esta Ley. La Administración de Fomento Cooperativo o el Departamento de Asuntos del Consumidor, según se trate de cooperativas o corporaciones propiedad de trabajadores, proveerán la asistencia técnica necesaria para la organización de estas entidades. Ninguna cooperativa ni corporación propiedad de trabajadores podrá prestar servicios de mantenimiento y administración a condominios que sumen más de 500 apartamentos. Estas condiciones se harán constar en cada escritura matriz y en cada escritura de adquisición.

d) El Director Ejecutivo del Consejo de Conversión bajo la dirección del Consejo, rendirá cada 6 meses un informe al Gobernador de Puerto Rico y a la Asamblea Legislativa en el cual se dé cuenta de la labor del Consejo y del cumplimiento con los propósitos de esta Ley. Asimismo, el Director Ejecutivo bajo la dirección del Consejo le hará al Gobernador, de tiempo en tiempo, las recomendaciones presupuestarias que estime pertinentes para cumplir con los propósitos de esta Ley.

e) Todas las agencias titulares de residenciales y el Consejo creado por esta Ley podrán aprobar todos los reglamentos temporeros que resulten necesarios para la implantación de ésta.

f) La Administración de Vivienda Pública o el Consejo, según sea el caso, realizará todas las gestiones necesarias con el Gobierno Federal, y convendrá todos los acuerdos y condiciones que exija dicho gobierno para la implantación de esta Ley.

g) Todas las agencias y corporaciones públicas del Gobierno de Puerto Rico o de los municipios realizarán todas las gestiones que le competan para la implantación de esta Ley, seguirán el debido proceso de ley y coordinarán sus gestiones a través del Consejo, el que podrá recabar su cooperación en la fase, etapa, o gestión que competa a cada agencia o corporación.

Artículo 11.- Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975 para añadir un segundo párrafo, el cual leerá:

"Las personas que adquieran propiedades por esta Ley estarán cobijadas bajo el régimen de Propiedad Horizontal establecido en la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada."

Artículo 12.- Separabilidad.

Si alguno de los artículos, secciones, párrafos, oraciones, frases, o disposiciones de esta Ley fuera declarado inconstitucional por un tribunal con autoridad para ello, las restantes disposiciones permanecerán con toda su fuerza y vigor.

Artículo 13.- Vigencia.

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.