(P. de la C. 2019)

LEY 009

6 DE ENERO DE 1999

Para enmendar el Artículo 7; y añadir un inciso (h) al Artículo 9 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, según enmendada, conocida como "Ley de Traspaso de los Residenciales", a fin de establecer las condiciones y restricciones que deberán ser incluidas en la escritura de compraventa en aquellos casos donde el plan aprobado contemple la venta de unidades de vivienda a familias en edificios; y dispone la aplicabilidad y vigencia de las condiciones y restricciones de venta dispuestas en las escrituras públicas de compraventa realizadas al amparo de la Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975, derogada por la Ley Núm. 120 de 12 de septiembre de 1997.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 55 de 20 de julio de 1996, según enmendada, conocida como "Ley de Traspaso de los Residenciales", fue aprobada con el propósito de potenciar a miles de familias mediante la concesión de títulos de propiedad a los inquilinos de los residenciales públicos de Puerto Rico. A esos fines, dicha Ley autoriza al Departamento de la Vivienda a establecer programas que provean para la disposición, mediante cualquier método apropiado de venta, de una o más unidades de vivienda con elementos comunes que comprendan la totalidad o parte de uno o más proyectos de vivienda pública ya existentes, ocupados, vacantes o proyectos de nuevo desarrollo, incluyendo cualquier interés en los elementos comunes del proyecto de vivienda pública, mediante planes de traspaso de título debidamente aprobados por el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos y sujeto a los términos y condiciones que apliquen, a compradores cuya capacidad económica permita sufragar las obligaciones financieras de la venta.

Esta Asamblea Legislativa considera necesario que en aquellos casos donde el plan aprobado contemple la venta de unidades de vivienda a familias en edificios, se establezcan condiciones y restricciones que deberán ser incluidas en la escritura de compraventa. Estas limitaciones, que deberán estar contenidas en toda escritura de compraventa de este tipo, están dirigidas a garantizar el cumplimiento del interés público envuelto y evitar así cualquier tipo de especulación en el traspaso de la titularidad de las unidades de vivienda. Se dispone, por tanto, que la violación de dichas condiciones podrá conllevar la reversión del título de propiedad a la Administración de Vivienda Pública o que el Secretario de la Vivienda solicite cualquier remedio en ley que considere pertinente.

Por otro lado, esta Ley esclarece, además, la aplicabilidad y vigencia de las condiciones y restricciones de venta dispuestas en las escrituras públicas de compraventa suscritas al amparo de la Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975, derogada por la Ley Núm. 120 de 12 de septiembre de 1997, enmendatoria de la Ley Núm. 55, antes citada. Estas condiciones y restricciones, impuestas por mandato legislativo, tienen fuerza de ley entre las partes y constituyen parte esencial de la compraventa realizada. Por tanto, debemos dejar establecido palmariamente que la derogación de la Ley Núm. 131, antes citada, no representa la anulación explícita o implícita de éstas.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el Artículo 7 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 7.-Disposiciones para la compraventa

En aquellos casos donde el plan aprobado contemple la venta de unidades de vivienda a familias en edificios, el plan aprobado deberá contener disposiciones que establezcan el esquema de operaciones del proyecto, que incluirá elementos de administración, financiamiento y mantenimiento de los proyectos y la capacitación y adiestramiento de los residentes.

En estos casos, la escritura de compraventa contendrá disposiciones requiriendo a los compradores que:

- 1) acepten la obligación y tengan la capacidad de realizar los pagos de operación, mantenimiento y reservas que le correspondan en ley llegado el momento en que haya que hacerlo;
- 2) acepten que se contraten los servicios de una entidad para propósito de operación y mantenimiento del edificio;
- 3) cuando aplique, se comprometan a cumplir con las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, la escritura matriz y el reglamento del condominio;
- 4) se comprometan a recibir adiestramiento para hacer buen uso de la propiedad adquirida y para capacitarse en el sistema de vida comunitaria de los condominios.

Además, en estos casos la escritura de compraventa deberá contener las disposiciones siguientes, requiriendo a los compradores que:

- a) dedicarán la vivienda para su residencia únicamente;
- b) en caso de traspaso, el nuevo adquirente deberá:
 - 1) ser elegible bajo los términos de esta Ley y los reglamentos que al amparo de ésta se adopten; y
 - 2) poder asumir la responsabilidad de contribuir a los gastos de administración y conservación.
- c) la vivienda podrá ser hipotecada o dada en garantía solo con el consentimiento previo por escrito del Secretario y en favor de instituciones financieras aprobadas por

éste. En caso de ejecución y venta en pública subasta, esta última se celebrará entre familias elegibles bajo los términos de esta Ley;

- d) los traspasos o arrendamientos serán con el previo consentimiento, por escrito, del Secretario y según los términos de las normas, reglas y reglamentos que se adopten;
- e) en la eventualidad de disolverse la familia, excepto por muerte, el título de la vivienda quedará en beneficio del grupo familiar remanente, de ser éstos elegibles. El valor del derecho del miembro familiar cuya ausencia ocasiona la disolución será determinado a base del valor en el mercado; disponiéndose que en casos de divorcio, el Tribunal con jurisdicción en el pleito deberá hacer estas determinaciones como parte de su disposición en el mismo. El Tribunal, al hacer las determinaciones que se disponen en este apartado, tomará en consideración las condiciones sociales y económicas, así como la capacidad de pago del grupo familiar que permanezca en el disfrute de la vivienda y;
- f) la violación de cualquiera de las condiciones y restricciones dispuestas en este artículo, o de cualquier otra cláusula establecida en la escritura de compraventa, por parte del comprador, podrá conllevar la reversión del título de propiedad a la Administración; o el Secretario, de considerarlo conveniente, podrá solicitar cualquier remedio en ley que considere pertinente. Toda transacción realizada en violación de dichas condiciones no conferirá derecho legal alguno.

Toda escritura deberá contener disposiciones relativas a las servidumbres en equidad y condiciones restrictivas dirigidas al disfrute de la comunidad en general, tomándose en cuenta las características particulares de cada comunidad y las servidumbres ordinarias a favor de proveedores de los servicios de energía eléctrica, acueductos y alcantarillados, telefónicos y otros servicios que fueran menester para asegurar que los mismos se sigan proveyendo.

Los instrumentos públicos que se otorguen en virtud de o para cumplir con los fines y propósitos de esta Ley, estarán exentos del pago de derechos y aranceles prescritos para la inscripción de documentos, escrituras y demás operaciones en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico."

Sección 2.-Se adiciona un inciso (h) al Artículo 9 de la Ley Núm. 55 de 20 de junio de 1996, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 9.-Disposiciones transitorias

a) ...

h) Toda condición o restricción dispuesta mediante escritura pública de compraventa realizada al amparo de la Ley Núm. 131 de 1 de julio de 1975, derogada por la Ley Núm. 120 de 12 de septiembre de 1997, prevalecerá con toda su fuerza o vigor."

Sección 3.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.