NUM. 2116

FECHA Noviembre 4 1976 10:10 P.M.

APROBADO JUAN A. ALBORS
Secretario de Estado

POR: María Luisa de Díaz
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO PARA OTORGAR TITULOS DE PROPIEDAD A BENEFICIARIOS DEL TITULO V DE LA LEY DE TIERRAS SEGUN LO DISPONE LA LEY 35 DEL 14 JUNIO DE 1969, ENMENDADA

Artículo 1:- DEFINICIONES

Para los fines de este Reglamento, los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se indican dondequiera que se usen o que a ellos se haga referencia en el mismo, salvo donde el texto claramente indique otra cosa:

1. Secretario:- El Secretario de la Vivienda de Puerto Rico o su representante autorizado.

2. Administración:- La Administración de Programas Sociales del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

3. Parcela:- Predio de terreno en que haya sido subdividida una comunidad rural, que hoy puede ser urbana, para ser dedicado a los fines del Título V de la Ley de Tierras.

4. Usufructo:- Derecho que confiere la ley para usar y disfrutar de por vida de una propiedad ajena sin pagar por ello.

5. Usufructuario bonafide:- Persona a quien se le adjudicó una parcela en virtud del Artículo 76 de la Ley de Tierras y quien no ha incurrido en violación alguna a dicha ley o al Reglamento para Distribución y Administración de Parcelas para Viviendas bajo el Título V de la Ley de Tierras, excluyendo el no haber construído en ella su vivienda dentro de 120 días.

6. Ocupantes:- Personas que usaban una parcela como única residencia para el 1ro. de junio de 1968 y reunían los requisitos legales y reglamentarios para cualificar como usufructuario, o que para dicha fecha había entrado en posesión de una parcela o parte de una parcela por cesión o traspaso de un usufructuario bonafide a quien le unen lazos familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad o de afinidad.

7. Lotificaciones:- La división o subdivisión de un solar o parcela de terreno en dos o más partes.

8. Servidumbre:- El área de terreno reservada para ser dedicada a usos públicos, tales como calles, servicios de agua, luz, alcantarillados, o cualquier otro uso o servicio común de naturaleza similar.

Artículo 2- REQUISITOS PARA OBTENER TITULO DE PROPIEDAD

Para obtener el título de propiedad de una parcela deben reunirse los siguientes requisitos:

1. Ser usufructuario bonafide, o usar la parcela cuyo título de propiedad solicita como su única residencia, aunque para el 1ro. de junio de 1968 no tuviera el título de usufructo y reunir los requisitos de ley y de reglamento para cualificar como usufructuario; o haber entrado en posesión de una parcela o parte de una parcela por cesión o traspaso de un usufructuario bonafide a quien le unan lazos familiares dentro del cuarto grado de consanguinidad o de afinidad.

2. Que mientras haya estado en el uso y disfrute de la parcela no haya violado las disposiciones del Artículo 76 de la Ley de Tierras, excepto que se haya tardado más de 120 días para establecer su residencia en la parcela cuyo título de propiedad solicita.

3. Que solicite el título de propiedad en cualquier momento durante la vigencia de este ley.

4. Que pague como precio de compraventa la suma de un dólar ($1.00) al Secretario de Hacienda al momento de otorgarse la escritura.

Artículo 3 - PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE TITULOS DE PROPIEDAD

1. Los usufructuarios bonafide y ocupantes interesados en obtener título de propiedad sobre la parcela que están disfrutando deberán radicar la correspondiente solicitud en un formulario preparado al efecto que se les proveerá en las oficinas locales de la Administración de Programas Sociales, el cual será cumplimentado bajo la orientación de representantes designados por la Administración para estos fines.

2. La solicitud radicada será registrada y evaluada por la Administración.

3. Una vez evaluada esta solicitud se le notificará por escrito al solicitante si la misma ha sido aprobada o denegada.

4. De ser aprobada, la solicitud será tramitada a los fines de otorgarle el título de propiedad.

5. Se le notificará al solicitante el día, hora y lugar donde deberá comparecer para el otorgamiento de la escritura.

6. Se le entregará copia certificada de la escritura al solicitante con la recomendación de que la presente para fines de inscripción en la Sección correspondiente del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

Artículo 4 - DISPOSICIONES GENERALES

1. En los casos de aquellos usufructuarios que hayan violado lo dispuesto en el Artículo 76 de la Ley número 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada, el Secretario optará por retener el título de propiedad sobre estas parcelas o por venderlas.

   a) El Secretario retendrá el título de propiedad en aquellos casos en que existan planes específicos por parte de las agencias e instrumentalidades del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, para dedicar dichas parcelas a un fin o uso público tales como carreteras, escuelas, hospitales, áreas recreativas o cualquier proyecto o facilidad gubernamental. En estos casos el Secretario indemnizará a los dueños de las edificaciones existentes en dichos terrenos, de conformidad con lo que respecto de los edificantes de buena fe en terrenos ajenos, dispone el Artículo 297 del Código Civil, según enmendado.

   b) Con excepción de los casos que se mencionan en el inciso anterior, el Secretario podrá vender las parcelas fijando el precio en consideración a los siguientes factores, a saber:

(1) La naturaleza, gravedad, motivación y circunstancias en que se produjo la violación del Artículo 76 de la Ley Número 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada.

(2) el uso que se le esté dando a la parcela

(3) el tiempo que lleve el ocupante, en la parcela

(4) la situación económica del ocupante de la parcela

(5) el valor en el mercado de la parcela, determinado a base de tasación pericial

(6) ubicación geográfica de la parcela

(7) topografía de la parcela

2. El precio de compraventa será satisfecho por el comprador de la parcela de contado; o mediante financiamiento provisto por el Banco de la Vivienda o por cualquier otra institución de financiamiento.

3. En caso de que algún usufructuario violador no interese comprar la parcela bajo las condiciones que el Secretario fije, el Secretario podrá vender la parcela al mejor postor.

4. Las personas o entidades a las cuales conforme a lo dispuesto en el Artículo 75 de la Ley número 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada, se le hayan cedido solares en arrendamiento para fines de viviendas, comerciales, industriales, educativos, sociales, religiosos, cívicos, caritativos o de organizaciones obreras podrán continuar disfrutando de dichos solares con sujeción a las cláusulas del contrato de arrendamiento.

(a) El Secretario de la Vivienda está facultado para vender los solares y/o parcelas a las personas o entidades a las cuales conforme a lo dispuesto en el Artículo 75 de la Ley número 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada, se les haya cedido solares en arrendamiento, si éstos así lo solicitan.

(b) El precio de venta de los solares se determinará a base de:

1. El uso que se le esté dando al solar y/o parcela.

2. El valor en el mercado del solar y/o parcela determinado a base de tasación pericial.

(c) Para poder solicitar que se le venda el solar en arrendamiento, el arrendatario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Haber tenido un año el solar en arrendamiento mediante firma de contrato con la Administración de Programas Sociales.

2. Estar al día el pago del canon de arrendamiento al momento de solicitar la venta del solar.

3. No haber cometido violaciones al contrato de arrendamiento, a los reglamentos existentes o que se promulguen en el futuro relacionado con dicho contrato y a la Ley número 26 del 12 de abril de 1941, según enmendada, y su reglamento.

d) En caso de que el arrendatario haya hecho un subarrendamiento con la aprobación y consentimiento de la Administración de Programas Sociales tendrá derecho a solicitar la venta del solar.

e) El precio de venta del solar será pagado de contado o según crea la Administración de Programas Sociales que sea más conveniente para la Agencia.

f) El arrendatario deberá buscar el medio de financiamiento que le sea más conveniente para él y todos los gastos relacionados con ese financiamiento serán de su cuenta.

g) La Administración de Programas Sociales orientará a los arrendatarios que soliciten que se le venda el solar y/o parcela sobre las posibles fuentes de financiamiento.

h) Los arrendatarios podrán optar por comprar la totalidad o parte del solar y/o parcela en arrendamiento, si el mismo pudiera ser subdividido y así la Administración de Programas Sociales creyera que es lo más conveniente para la Agencia. En este caso, la parte no vendida al arrendatario quedaría a favor de la Administración de Programas Sociales.

i) El Secretario de la Vivienda no autorizará la venta de más de un solar y/o parcela a una persona que posea en arrendamiento una parcela de vivienda y/o comercio, de darse el caso de ésta tener más de una en arrendamiento.

j) El Secretario de la Vivienda no podrá vender más de un solar y/o parcela en arrendamiento a entidades religiosas, educativas, sociales, cívicas o caricativas, de fines no pecunarios, comerciales, industriales, u organizaciones obreras en una misma comunidad.

k) Todos los gastos de otorgamiento de escrituras que surjan como consecuencia de la venta de solares y/o parcelas que se autorizan por esta sección serán por cuenta exclusiva del comprador.

l) El abogado que servirá como notario en estos otorgamientos será el que la Administración de Programas Sociales del Departamento de la Vivienda designe.

5. En aquellos casos en que el Banco de la Vivienda haya concedido un préstamo garantizado con el usufructo y con la edificación que en dicha parcela se hubiese construido, la hipoteca se extenderá al pleno dominio de la parcela en cuestión.

6. El Secretario no venderá más de una parcela a un mismo usufructuario u ocupante. En caso de que el 1ro. de julio de 1969 (fecha de efectividad de la Ley número 35 del 14 de junio de 1969) una persona ocupe o usufructúe más de una parcela, éste podrá seleccionar la que desee comprar.

7. No se otorgará más de un título de propiedad a una misma persona.

8. Las personas que hayan adquirido o adquieran parcelas bajo el programa del Titulo V de la Ley de Tierras de Puerto Rico con posterioridad al 1ro. de junio de 1968, podrán tenerlas en usufructo perpetuo u optar por el título de propiedad sobre las mismas, una vez hayan ocupado dichas

parcelas como sus viviendas por un término no menor de un año y medio, a partir del 1ro. de junio de 1969. El Secretario otorgará el título de propiedad a tono con las disposiciones de la Ley Número 35 del 14 de junio de 1969.

9. Todas las servidumbres que existan o que se establezcan a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades, hasta el momento de otorgarse el título de propiedad sobre las parcelas, continuarán ejercitándose y no estarán incluídas en el título que se traspase a favor de los adquirientes.

10. Previo el otorgamiento del título de propiedad, el adquiriente deberá dejar libre las servidumbres requeridas, tales como: calles, paseos de peatones, utilidades de servicios y otras.

Artículo 5 - LOTIFICACIONES

En los casos en que sea necesario rediseñar alguna parcela o sector de una comunidad rural, la Administración procederá a subdividir las parcelas en forma tal que garantice un solar adecuado para las familias que tengan constituídas sus viviendas en las parcelas y otras personas que se hayan acogído a los beneficios de la ley. Los predios a formarse por este rediseño se determinarán considerando el tamaño de la parcela original, el valor de los terrenos, la ubicación de las casas y estructuras, la topografía del terreno y la densidad poblacional del área donde ubica la comunidad rural. Al realizarse las lotificaciones se considerarán las servidumbres para calles, paseos, acueductos y alcantarillados, líneas de energía eléctrica y otras, las cuales serán excluídas de las lotificaciones, quedando las mismas a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias e instrumentalidades.

Artículo 6 - PROGRAMA DE ORIENTACION

El Secretario, en coordinación con el Secretario de Hacienda, establecerá un programa con anterioridad a otorgar los títulos de propiedad a los usufructuarios, ocupantes y arrendatarios de parcelas, con el propósito de orientar a éstos sobre los derechos, obligaciones y responsabilidades que tendrán como dueños de sus parcelas.

Artículo 7 - COMITE DE ARBITRAJE

Cualquier persona que se crea afectada en sus derechos por las determinaciones que el Secretario tome en virtud de las disposiciones de la Ley Número 35 del 14 de junio de 1969, tendrá derecho a una vista ante un comité de arbitraje compuesto por tres personas designadas por el Gobernador.

Artículo 8 - SALVEDAD

Si cualquier palabra, inciso, artículo, sección o parte del presente Reglamento fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su afecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte específica declarada inconstitucional o nula, y la nulidad o invalidez de cualquier palabra inciso, oración, artículo, sección o parte de algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

Artículo 9 - DEROGACION

Se deroga el "Reglamento para Otorgar Títulos de Propiedad a los Beneficiarios del Título V de la Ley de Tierras según lo dispone la Ley Número 35 del 14 de junio de 1969" aprobado el 30 de septiembre de 1969.

Artículo 10 - AUTORIDAD LEGAL Y VIGENCIA

Este reglamento se adopta por el Secretario de la Vivienda de Puerto Rico, de acuerdo con las facultades que le confiere la Ley número 35 del 14 de junio de 1969, según enmendada y en consonancia con la Sección II de la Ley 112 del 30 de junio de 1957, según enmendada, y el mismo tendrá vigencia inmediata.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy día 29 de octubre de 1975.

José Enrique Arrarás
Secretario Departamento de la Vivienda

Aprobado OCT. 29 1975

Rafael Hernández Colón
Gobernador de Puerto Rico

CERTIFICO que esta es una copia fiel y exacta del original aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el Oct. 29/1975.

Secretario de Estado Interino

CERTIFICO que esta es una copia fiel y exacta del original aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el 29 de octubre de 1975.-

José M. Grau
Secretario de la Vivienda