

15 de febrero de 2022

Hon. Angel Fourquet
Presidente – Comisión de Vivienda
Cámara de Representantes
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico

Asunto: ***P. de la C. 1063***

Estimado Presidente:

Reciba un saludo cordial. La Asociación de Constructores de Puerto Rico ("ACPR"), presenta su posición sobre la medida de referencia. Agradecemos al Presidente de la Comisión por la oportunidad para comentar la pieza legislativa que nos ocupa.

UJH Nuestra organización representa a desarrolladores, inversionistas, miembros profesionales y asociados de la industria de la construcción, promoviendo los desarrollos formales y planificados de obras que cumplan con los códigos de construcción y parámetros de planificación aplicables. Esto, en armonía con el ambiente y la utilización responsable de los recursos naturales.

Comentarios al P. de la C. 1063

La medida en cuestión dispone lo siguiente en su título:

"Para crear la "Ley para agilizar los procesos bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de la Vivienda, para atender a los damnificados por los huracanes Irma y María y los terremotos del año 2020"; crear trámites expeditos para obtener la titularidad de los terrenos y estructuras damnificadas por dichos fenómenos naturales y las respectivas situaciones de emergencia que éstos provocaron; ordenar procedimientos especiales en el Registro de la Propiedad; establecer la facultad para reglamentar; y para otros fines relacionados".

De igual forma, en su exposición de motivos, la medida expresa lo siguiente:

“Es imperativo agilizar la administración y uso eficiente de los fondos de recuperación de Puerto Rico. Esta ley busca establecer un procedimiento expedito 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 Huracanes Irma y María y por los terremotos, 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 extra registral que prevalecía previo a la aprobación de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 2015, que pronuncia su inscripción constitutiva”.

Por los fundamentos a ser expuestos, nuestra organización endosa la aprobación del P. de la C. 1063.

VJ

En primer lugar, destacamos la necesidad de proveer agilidad y certeza a los miles de damnificados de los huracanes Irma y María, como así de los terremotos que afectaron a algunos de nuestros pueblos de la región sur. Ello en parte se logra con la clarificación de la titularidad de los damnificados, que para obtener la elegibilidad bajo los programas federales habilitados para esta población, necesitan acreditar título de propiedad de las unidades afectadas.

En ese sentido, favorecemos que se establezcan política pública, así como procedimientos expeditos para la acreditación y reconocimiento formal de titularidad de esta población, así como para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Esto solo es posible con la intervención de abogados notarios, del Departamento de Vivienda, los tribunales y el Registro de la Propiedad, entre otros organismos que deban participar del proceso.

La experiencia de algunos de nuestros socios confirma que muchos de los potenciales solicitantes de las ayudas del Programa de CDBG-DR, no han recibido el vale de dicha ayuda, o no han podido acreditar su elegibilidad por ausencia de evidencia de titularidad.

Sin embargo, traemos a su atención la importancia de que se les provea a los ciudadanos y familias, particularmente aquellos de ingresos bajos, las herramientas para cumplir con los distintos requerimientos establecidos en esta legislación. En ese contexto, una alternativa que debe ser considerada es la activación de las clínicas de asistencia legal de las diversas escuelas de Derecho, así como los organismos de asistencia legal y notarial del tercer sector, para proveer la orientación adecuada, así como proveer el banco de notarios necesarios para completar el otorgamiento de las actas notariales o instrumentos notariales correspondientes.

Otro elemento que consideramos fundamental es la orientación directa a las personas y familias elegibles sobre los requisitos de esta legislación. Ello requiere, además de las respectivas campañas informativas, de un esfuerzo en las comunidades, donde los

gobiernos municipales y entidades del tercer sector puedan hacer talleres, con información clara y simple, para aclarar las dudas e inquietudes. En esa misma dirección, el procedimiento expedito que establezca la OGPe o Secretaría Auxiliar de Permisos, debe proveer, junto a los gobiernos municipales, centros de asistencia técnica, donde las familias e individuos puedan recibir la ayuda necesaria para llevar a cabo los trámites que deban completarse en dicha entidad.

UJ. A la vez, entendemos que es necesario que el Departamento de Vivienda diseñe y distribuya formularios y hojas informativas, en lenguaje llano y claro, que permitan a la población elegible comprender los elementos o requisitos básicos de estos procedimientos. Al mismo tiempo, como expresamos antes, en toda la implementación de la legislación, es indispensable la participación efectiva y dirección de los gobiernos municipales, para que la información y orientación llegue directamente a la población elegible.

De igual forma, creemos que es esencial que la Administración de Tribunales y las organizaciones que agrupan a los notarios se expresen sobre la medida, a fin de asegurar que su redacción e implementación se da en concordancia con la Ley Notarial, los procesos y normas de la Rama Judicial y el derecho aplicable.

Como hemos expuesto, el proyecto busca agilizar y facilitar el trámite que tienen que realizar los ciudadanos elegibles para beneficiarse de los programas establecidos por los fondos CDBG-DR. Para lograr este objetivo, la medida establece tres procedimientos para demostrar, clarificar y/o establecer el título de un ciudadano sobre una propiedad inmueble particular. Ahora procedemos a someter comentarios adicionales en relación a los renglones principales atendidos en la pieza legislativa.

CERTIFICACION DE TITULARIDAD

- Es una certificación juramentada por la parte solicitante del Programa CDBG-DR que sustituirá la Certificación Registral como evidencia de título para ciertos procedimientos administrativos, como lo sería la solicitud de un permiso de construcción o un permiso de uso. Esta certificación **no** establece el dominio a favor de la parte solicitante y según el lenguaje de la ley, la misma tendrá que ir acompañada del documento que establece el título de esa persona.
- Recomendamos que el lenguaje de la legislación sea más específico, en cuanto a que este Certificación de Titularidad será preparada y expedida por Vivienda, con la declaración bajo juramento de la parte con interés propietario en el inmueble.
- Esta certificación ayuda a ciertos trámites administrativos, pero no es suficiente para demostrar título en cuanto a dominio, por lo que no podría ser utilizada en transacciones donde exista un traslado de dominio.

DECLARACION DEL DOMINIO Y REANUDACION DEL TRACTO INTERRUPTIDO

- Con esta disposición se intenta realizar el trámite conocido como Expediente de Dominio mediante sede notarial (hacer el procedimiento ante un notario, como alternativa a la vía judicial).

- Según el proyecto, esta herramienta está disponible solo para los bienes inmuebles afectados por los huracanes Irma y María, así como las afectadas por los terremotos del 2019 y 2020. Este lenguaje es muy general y no establece los requisitos o los documentos que evidencien que una propiedad particular esté cualificada para estos programas. Se debería ampliar el lenguaje en cuanto a cómo se demostrará que una vivienda particular cualifica y esto debería ser responsabilidad de Vivienda.
- Es importante que todas las citas o referencias de ley en cuanto a la Ley de Asuntos No Contenciosos ante Notario tiene que ser enmendada para que refleje la cita correcta. Ley 282 del 21 de agosto de 1999, según enmendada.
- El Artículo 5(c) debe ser enmendado para que incluya las notificaciones establecidas en la ley 282-1999
- Todas las notificaciones a las que se hace referencia el artículo 5, que no son deberes notariales impuestos por la ley notarial y/o la ley 282-1999, deben ser responsabilidad del Dept. de Vivienda o de la parte interesada y que sean estos quien comparezcan ante el notario con la evidencia de estas notificaciones y que el notario examinará las mismas y las hará formar parte del instrumento público o el acta notarial.
- En las notificaciones a las diferentes dependencias gubernamentales, hay que incluir a la Oficina de Inspección de Notaria, según requerido por la ley 282-1999.
- En los Arts. 5(f) (iii) y 7 (h) (iii), se debería añadir el siguiente lenguaje: En los casos en donde la propiedad inmueble no haya sido tasada, para fines contributivos, por el CRIM, relacionar el número de catastro de la parcela de procedencia, según aparece en el CRIM y clarificar que dicha propiedad no ha sido tasada para fines contributivos por el CRIM.
- Este proyecto, según redactado, establece que será el notario quien levantará un acta notarial en la cual plasmará los documentos que la parte interesada o el Dept. de Vivienda les entregó, los datos de la propiedad y de las personas que alegan tener título limpio en la misma, entre otros. Entendemos que estas transacciones deberán ser autorizadas mediante instrumento público en donde la parte interesada (e inclusive hasta algún representante del Dept. de Vivienda), comparezca en el instrumento y bajo juramento cumpla con los requisitos expuestos en el proyecto.

USUCAPIÓN

- El proyecto permite que este trámite, también conocido como prescripción adquisitiva del dominio, se realice en sede notarial, como alternativa al proceso judicial vigente. Es importante mencionar que el proyecto solamente incluye la usucapión ordinaria excluyendo la extraordinaria. Esto lo que significa es que es indispensable que la persona con interés tenga justo título según definido en ley y que pueda demostrar el mismo mediante documento fehaciente.
- El Art. 5(f)(x) habla de una certificación negativa pero no especifica sobre qué es dicha certificación, por lo que debería aclararse ese lenguaje.

- El artículo 9 es una copia literal del Art. 791 del Código civil vigente para los casos de usucapión. Entendemos que se deben añadir aquí el tiempo ganado por el causante en el caso de herederos y establecido en el Art. 792 del Código Civil.
- Añadir sellos de rentas internas y sellos a favor de la sociedad de asistencia legal al Art. 17.
- Solo se permite el trámite notarial en propiedades que hayan sido afectadas por los huracanes y los terremotos por lo que, igual que en el expediente de dominio, no se establecen los requisitos o los documentos que evidencien que una propiedad particular esté cualificada para estos programas. Se debería ampliar el lenguaje en cuanto a cómo se demostrará que una vivienda particular cualifica y esto debería ser responsabilidad del Dept. de Vivienda.

Los tres procedimientos anteriores pueden ser realizados por la vía judicial exclusivamente al presente. El proyecto de la cámara tiene también lenguaje para agilizar estos procedimientos cuando se hacen por la vía judicial y en casos bajo los programas de fondos CDBG-DR exclusivamente. Esto, junto a la posibilidad de hacer ciertos procedimientos ante notario como alternativa a la vía judicial, podría facilitar y agilizar la inscripción de título limpio a favor de la persona con interés y quien tiene titularidad de una propiedad inmueble, pero por diferentes razones no logra inscribir su título. No obstante, entendemos que la medida establece ciertos requisitos un poco onerosos para el notario autorizante quien probablemente prefiera llevar el caso ante los tribunales que asumir la responsabilidad notarial de notificación y demás requisitos impuestos por la medida. Todos los documentos fehacientes que serían necesarios para el otorgamiento de cualquier instrumento público, según explicado arriba, deben ser provistos el día del otorgamiento por la parte interesada o por Vivienda. La medida tampoco establece como se pactarán los honorarios del notario los cuales deben ser según establece la ley notarial, facturando entre ½% y 1 % del valor del inmueble.

Pudiéramos estar suplementando el presente memorial, con comentarios y recomendaciones adicionales. Reiteramos nuestro agradecimiento por la oportunidad de participar en el presente proceso.

Cordialmente,

**ASOCIACION DE CONSTRUCTORES
DE PUERTO RICO**



Vanessa de Mari-Monserrate, AIA
Presidenta