

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{ta} Asamblea
Legislativa

4^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1118

15 de octubre de 2018

Presentado por la señora *Laboy Alvarado*

Referido a la Comisión de Gobierno

LEY

Para establecer la “Ley para la Inscripción de Títulos de Propiedades No Inscritas por Problemas Sucesorios en Puerto Rico”; disponer política pública; establecer el alcance e interpretación con otras leyes y reglamentos; disponer parámetros mínimos para las propiedades que podrían ser inscritas; establecer los documentos necesarios para la inscripción de propiedades; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Tras el paso del Huracán María, miles de familias sufrieron daños en las propiedades que habitaban. Gran parte de las propiedades que sufrieron daños pertenecen a familias que las heredaron hace décadas, sin haber hecho los trámites de inscribirlas a su nombre en el Registro de la Propiedad. La Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) negó las peticiones de ayuda económica individual para la reparación de hogares a 14,000 familias puertorriqueñas que no cuentan con títulos de propiedad del terreno donde ubican sus viviendas.¹

Para muchos damnificados, FEMA le exige presentación de documentos registrales que certifiquen los distintos núcleos, como es el caso de la segregación. En Puerto Rico, los requisitos de la segregación recaen principalmente en que tiene que

¹ Colón Dávila, Javier. “FEMA ha denegado 14,000 peticiones de ayuda a familias” *El Nuevo Día*. 18 de abril de 2018
<https://www.elnuevodia.com/noticias/politica/nota/femahadenegado14000peticionesdeayudaafamilias-2415465/>

constar por escritura pública y contar con la comparecencia de todos los titulares del inmueble.² Por otro lado, se estima que un veinte por ciento (20%) de las unidades de vivienda en Puerto Rico no tienen escrituras por ser construcciones invadidas o informales, por lo que se estima que 260,000 de ellas son construcciones irregulares.³

Las denegatorias por la falta de evidencia acreditativa de la titularidad representan uno de los mayores obstáculos, sobre todo en las comunidades más vulnerables. Aunque existe la impresión de que un desastre, como lo es un huracán, no discrimina al dejar a su paso devastación, la realidad es que hay unas comunidades más vulnerables que otras a este azote.

La falta de titularidad muchas veces está directamente relacionada con las informalidades en las comunidades vulnerables en nuestra Isla. El resultado es que quienes poseen estas casas no tienen una evidencia acreditativa de titularidad. Hay dos razones principales por las que la inscripción de estas propiedades muchas veces no se da. Estas son las construcciones informales y los procesos inconclusos de la comunidad hereditaria.

Debido a nuestra influencia con el derecho civilista heredado de nuestra pasada gobernanza española, el Derecho de la Propiedad en Puerto Rico es particular en comparación con el ordenamiento estadounidense. Esto ocasiona, a su vez, que ciertas figuras jurídicas no sean reconocidas, estudiadas o acogidas por los procesos automatizados de FEMA en su repartición de ayudas económicas y servicios de alivio. Como resultado, FEMA, como entidad, no está habituado al Derecho de Propiedad puertorriqueño.⁴

En el caso de la comunidad hereditaria, la misma surge al momento en que hay más de un llamamiento a la universalidad de la herencia. La apertura de la herencia, a

² Ocasio, José. La Titularidad Propietaria: Su Formalidad Opresiva En Un Puerto Rico Post-María Rev. Jurídica UPR-RP Vol 87 Núm 3-2018. P. 1027 <http://revistajuridica.uprrp.edu/wp-content/uploads/2018/06/14-Titularidad-propietaria-1.pdf>

³ Meléndez García, Lyanne. Revolú con los damnificados sin títulos de propiedad, METRO (15 de diciembre de 2017), <https://www.metro.pr/pr/noticias/2017/12/15/revolu-los-damnificados-sin-titulospropiedad.html>.

⁴ Ocasio, supra. P. 1031

la que estén llamados varios herederos, da vida a la comunidad hereditaria mientras que la partición o división concluye la misma.⁵ Mientras subsista la comunidad hereditaria, un heredero puede enajenar sus derechos y acciones sobre su participación abstracta en el caudal, pero no puede enajenar o gravar un bien determinado que forme parte de la herencia.⁶

La informalidad jurídica es un problema, pero es una realidad en nuestro andamiaje sociocultural y la cotidianidad puertorriqueña. Muchos de los comuneros hereditarios que han sufrido los daños a las propiedades donde habitan, no pueden reclamar las ayudas gubernativas para el alivio del desastre, debido a que no han realizado la repartición de las herencias. Es por esto que la escritura no prosigue el tracto sucesivo para probar su titularidad como exige FEMA. Hay casos en muchas comunidades que las personas no tienen escritura simplemente porque llevan viviendo décadas en la misma casa, que perteneció a algún familiar, que nunca se hizo la formalidad legal porque es un proceso costoso, que requiere capitación y asesoría legal. En otros casos, la repartición de la herencia y el proceso de gestionar una declaratoria de herederos no es viable porque estas familias vulnerables no tienen el presupuesto para invertir en esta formalidad pero los comuneros hereditarios pueden estar de acuerdo en cederle informalmente la propiedad a uno solo o, en familias con muchos miembros, se dificulta reunir a todos los partícipes de una comunidad de herederos.⁷

Como alternativa para lidiar con la situación ocurrida luego del paso del huracán María, FEMA decidió aceptar declaraciones por parte de los dueños de propiedades para establecer sus derechos. Esto fue exhortándole a incluir explicaciones de cómo adquirieron la propiedad, la razón de porqué carecen de título, evidencia de pago de utilidades e impuestos, entre otras. Esta alternativa presentó un alivio temporero para dueños legítimos. Sin embargo, puede representar problemas adicionales a largo plazo.

⁵ Gierbolini v. Registrador de la Propiedad, 2000 TSPR 86

⁶ Lorenzo-Lorenzo v. Morales Nieves, 197 DPR 260, p 268 (2017).

⁷ Ocasio, supra P. 1033

El obstáculo más grande para inscribir las propiedades heredadas en el Registro de la Propiedad es que el proceso es uno engorroso, complicado y costoso que requiere solicitar y presentar documentos necesarios que hay que incluir con la escritura o Instancia que formalmente solicita al Registrador de la Propiedad para inscribir la propiedad a nombre de la persona con derecho a ello o su heredero.

Por todo lo anterior, esta Asamblea Legislativa entiende necesario implementar mecanismos viables y sencillos para facilitar la inscripción de títulos de propiedad.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Título

2 Esta Ley se conocerá como la “Ley para la Inscripción de Títulos de Propiedades
3 No Inscritas por Problemas Sucesorios en Puerto Rico”.

4 Artículo 2.-Política Pública

5 Se declara como la política pública del Gobierno de Puerto Rico el flexibilizar los
6 procesos y viabilizar la inscripción de títulos de propiedades rurales o heredadas, de
7 manera expedita, para la ciudadanía que habitan en propiedades que carecen de títulos
8 de propiedad por problemas sucesorios.

9 Artículo 3.-Alcance e Interpretación con otras Leyes y Reglamentos

10 Esta Ley se interpretará con supremacía sobre cualquiera de las leyes vigentes al
11 momento de su aprobación que presente o pueda interpretarse que presenta un
12 obstáculo para la consecución de los objetivos de esta Ley.

13 Se entenderá enmendado, a su vez, cualquier estatuto o reglamento afectado, a
14 fin de que sea acorde con lo dispuesto en esta Ley. Cualquier orden administrativa,
15 carta circular, memorando o documento interpretativo que sea inconsistente con las

1 disposiciones de esta Ley o los reglamentos que se adopten al amparo de ésta, carecerá
2 de validez y eficacia. No obstante, las partes de los referidos reglamentos que no
3 contravengan lo aquí dispuesto o que traten de asuntos distintos a los aquí
4 reglamentados, continuarán en ejecución y se usarán para complementar la legislación
5 aquí establecida.

6 Artículo 4.-Requisitos de las Propiedades

7 Las propiedades a ser inscritas deberán cumplir con lo siguiente:

- 8 (a) Obrar inscritas en el Registro de la Propiedad, por lo que no requieren un
9 procedimiento de expediente de dominio para la inscripción del título;
- 10 (b) No tener deuda de contribuciones sobre la propiedad ante el Centro de
11 Recaudaciones de Ingresos Municipales o no haber sido tasadas para fines
12 contributivos; y
- 13 (c) Que no exista controversia en torno a la titularidad o colindancias de la
14 propiedad originalmente inscrita en el Registro de la Propiedad;

15 Artículo 5- Documentos necesarios

16 Los documentos necesarios para la inscripción de títulos de propiedad bajo el
17 procedimiento autorizado mediante este estatuto serán:

- 18 (a) Para cada causante en el tracto registral de la propiedad, el
19 correspondiente "Relevo de Hacienda" que certifica que el causante titular
20 de la propiedad no tenía deuda contributiva alguna.

21 Si para alguno de los causantes no se tiene el correspondiente "Relevo", se
22 faculta al Secretario de Hacienda a conceder el mismo de forma expedita

1 sujeto a que el peticionario someta los siguientes documentos para cada
2 uno de los causantes:

3 i. Formulario del Departamento de Hacienda SC2800 A de Planilla
4 Corta de Contribución sobre Caudal Relicto que sólo enumerará la
5 propiedad que cualifica para la inscripción bajo esta ley;

6 ii. Copia de certificado de defunción;

7 iii. Certificación de valor y deuda expedida por el CRIM demostrando
8 que la propiedad inmueble a ser inscrita no tiene deuda alguna o,
9 en la alternativa, lapidaria acreditando que la propiedad no está
10 tasada para fines contributivos;

11 iv. Certificación de Hacienda de no Deuda;

12 v. Pago de comprobante de cuarenta dólares (\$40.00).

13 (b) Certificación de ASUME certificando que el causante no debía pensiones
14 alimenticias;

15 (c) Certificación negativa de testamento expedida por Oficina de Poderes y
16 Testamentos para cada causante.

17 (d) Comprobante e inscripción de quince dólares (\$15.00), sello de cincuenta
18 centavos (\$0.50) y comprobante calculado a base del valor de la
19 propiedad;

20 (e) Documento adjudicando participaciones hereditarias entre herederos, si
21 hay más de uno.

1 Las personas que interesen inscribir sus propiedades heredadas deberán
2 presentar:

3 (a) Información de inscripción registral de la propiedad. De no contar con la
4 misma, deberá obtener los datos de inscripción directamente en la
5 correspondiente sección del Registro de la Propiedad mediante búsqueda
6 en los libros de nombres de personas.

7 (b) Para cada causante en el tracto registral, una certificación negativa de la
8 Oficina de Poderes y Testamentos de que no existe testamento de ninguno
9 de los causantes debidamente inscrito o, en la alternativa, copia certificada
10 del testamento y certificación de vigencia del mismo con no más de
11 noventa (90) días de expedido.

12 (c) Número de seguro social, nombre completo, fecha de nacimiento,
13 defunción, matrimonio (según aplique) de cada uno de los causantes y de
14 sus cónyuges.

15 (d) Nombre completo, lugar y fecha de nacimiento de cada descendiente o
16 persona adoptada;

17 (e) Nombre completo, fecha y lugar de matrimonio de cónyuge de cada
18 causante;

19 (f) Número(s) de catastro de la propiedad;

20 (g) Identificación válida (licencia de conducir, pasaporte, tarjeta de
21 identificación expedida por Centro de Servicios al Conductor)

1 El Registro demográfico habrá de facilitar el procesamiento de certificados de
2 defunción, nacimiento y matrimonio a cualquiera de los herederos solicitando la
3 inscripción del inmueble objeto de la inscripción, mostrando copia simple de la
4 inscripción registral.

5 Para causantes que hayan fallecido hace más de siete años desde el momento de
6 la solicitud, y para propósitos de la ley y Reglamento Hipotecario, una certificación
7 de no deuda debidamente expedida por el Departamento de Hacienda junto con la
8 certificación de no deuda del CRIM puede sustituir el Relevó de Hacienda.

9 Artículo 6.-Acuerdos Colaborativos

10 Se deberán establecer los acuerdos colaborativos que se entiendan necesarios y
11 funcionales con cualquier entidad gubernamental, estatal o federal, así como la
12 colaboración de notarios que puedan ayudar en la consecución de los objetivos de esta
13 Ley.

14 Artículo 7.-Separabilidad

15 Si cualquier artículo, disposición, párrafo, inciso o parte de esta Ley fuese
16 declarada nula o inconstitucional por cualquier Tribunal competente, se entenderá que
17 el resto de sus disposiciones mantendrán su validez y vigencia.

18 Artículo 8.-Vigencia.

19 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente, luego de su aprobación.