

**GOBIERNO DE PUERTO RICO**

19<sup>na</sup>. Asamblea  
Legislativa

2<sup>da</sup>. Sesión  
Ordinaria

**SENADO DE PUERTO RICO****P. del S. 660**

15 de octubre de 2021

*Presentado por los señores Rivera Schatz, Ríos Santiago; la señora Jiménez Santoni; el señor Matías Rosario; la señora Morán Trinidad; el señor Neumann Zayas; las señoras Padilla Alvelo, Riquelme Cabrera, Soto Tolentino; y el señor Villafañe Ramos*

*Referido a la Comisión de Asuntos Municipales y Vivienda*

**LEY**

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.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El 20 de septiembre de 2017, a solo días del paso del Huracán Irma que afectó ampliamente diversos sectores de nuestro archipiélago, el Pueblo de Puerto Rico sufrió los estragos del Huracán María, un fenómeno de categoría cinco (5), sin precedentes, considerado como entre los eventos atmosféricos más catastróficos en nuestra historia. De acuerdo con información de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) unos 1,138,843 hogares fueron afectados por los huracanes Irma y María, mientras que alrededor de 70,000 residencias quedaron

totalmente destruidas. Así las cosas, como ayuda provisional inmediata, el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de Estados Unidos instaló cerca de 59,469 techos azules temporeros sobre los hogares afectados.

Los tipos de ayuda que FEMA provee a los damnificados por un desastre natural requiere que las residencias sean ocupadas por los titulares. Muchas denegatorias de asistencia se debieron a la falta de evidenciar la titularidad. Tristemente, esto se observa en las comunidades más vulnerables, lo que muestra la urgente necesidad de estas comunidades versus los procesos onerosos de titularidad para poder dar acceso a ayudas y servicios.

Esta Asamblea Legislativa reconoce que, con el paso los huracanes, quedó en manifiesto un problema que ha existido por décadas en Puerto Rico y que debemos atender con premura. Como es de conocimiento general, los desafíos socioeconómicos que ha enfrentado nuestra Isla en las últimas décadas han provocado que un alto número de residentes construyan sus viviendas de manera informal y, en muchos casos, sin gestionar los permisos correspondientes, al margen de los reglamentos y códigos de construcción aplicables. Por otra parte, muchas de las personas que son dueñas de hogares en Puerto Rico no poseen un título, lo que en gran medida se debe a que en nuestro ordenamiento no existe ningún requisito legal que exija registrar los títulos en el Registro de la Propiedad. En otras instancias no es posible para las personas propietarias registrar su título debido a falta de información para establecer un tracto sucesivo. Por todas estas razones, un sinnúmero de familias puertorriqueñas ha vivido por décadas sin registrar sus títulos de propiedad y algunas han subdividido sus propiedades sin cumplir con las leyes y los reglamentos aplicables, por lo que carecen de títulos mercadeables.

En respuesta a los Huracanes Irma y María, el 20 de septiembre de 2018, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), hizo disponible fondos de recuperación para Puerto Rico bajo el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario Recuperación ante

Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) a través de un acuerdo de subvención suscrito con el Gobierno de Puerto Rico y administrado por el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico (Vivienda). Desde febrero del 2018, el Congreso de Estados Unidos autorizó el desembolso de fondos de recuperación para Puerto Rico a través del Programa de CDBG-DR.<sup>1</sup>

Al presente, el Programa CDBG-DR está compuesto por un portafolio de veinte (20) programas, entre los cuales resalta el Programa de Autorización de Títulos. A través del Programa de Autorización de Títulos, Vivienda tiene como objetivo otorgar asistencia a las personas con ingresos bajos y moderados para que puedan obtener títulos sobre sus propiedades. El propósito del Programa es culminar el proceso de inscripción adecuadamente de la persona afectada como titular legítima en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, lo que le facilita el camino a las personas afectadas por desastres que soliciten asistencia federal para recuperación de desastres disponibles al momento y, a la vez, elimina las barreras para acceder a fondos similares en desastres futuros.

Desde su lanzamiento en el 2019, el Programa de Autorización de Títulos ha servido como un valioso recurso a familias solicitantes a los Programas CDBG-DR que enfrentan dificultades en la obtención de evidencia de título de propiedad, particularmente a participantes del Programa de Reparación, Reconstrucción y Reubicación (Programa R3). El Programa de Autorización de Títulos ha recibido miles de solicitudes, de las cuales un gran por ciento corresponde a personas que han enfrentado problemas para recibir asistencia federal debido a la ausencia de evidencia de título de propiedad.

Ante esta situación, el Programa de Autorización de Títulos ha trabajado en estrecha colaboración con el Programa R3 y con varias agencias del Gobierno de Puerto

---

<sup>1</sup> Véase las leyes públicas 115-56 y 115-72, que autorizan ciertos fondos anunciados mediante el Registro Federal 83 FR 5844 y 83 FR 40314, así como la más reciente asignación para necesidades de infraestructura no satisfechas autorizada por la Ley Pública 116-20, y anunciada por el Registro Federal 85 FR 4681. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) es la agencia federal de supervisión para estos fondos.

Rico para garantizar que las personas que sean elegibles para recibir asistencia de recuperación de desastres para la reparación o reconstrucción de sus hogares pueden recibir la ayuda mientras que se completa el proceso de inscripción del título de propiedad. Así, por ejemplo, en virtud del Boletín Administrativo Núm. 2020-063 del 20 de agosto de 2020, se establecieron disposiciones especiales para reconocer la legitimación activa de las personas solicitantes en trámites presentados a través del *Single Business Portal* relacionados a la reconstrucción de viviendas elegibles bajo el Programa R3. Mediante el Boletín Administrativo Núm. 2020-063, se abrió paso a la presentación de una Certificación de Titularidad juramentada en la cual las personas solicitantes deben hacer constar cierta información para que se le reconozca la legitimación activa necesaria para proceder con sus solicitudes. Sin embargo, aquellos solicitantes que no presenten evidencia tradicional de título de propiedad son referidos automáticamente al Programa de Autorización de Títulos.

Tomando en cuenta la cantidad de solicitudes que maneja el Programa de Autorización de Títulos, los retos que enfrenta el sistema inmobiliario registral de Puerto Rico y la premura que amerita el desembolso de asistencia de recuperación de desastres, es meritorio y oportuno que esta Asamblea Legislativa adopte medidas flexibles y efectivas para facilitar que las personas puedan obtener un título de propiedad inscribible en el Registro de la Propiedad.

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.

Estas medidas serán de gran ayuda para miles de familias que sufrieron daños por los huracanes o los terremotos que requieren asistencia para la recuperación de desastres de sus hogares pero que no han podido reubicar, reparar o reconstruir su propiedad a través del Programa CDBG-DR debido a la falta de un título que tenga acceso al Registro de la Propiedad.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL PUERTO RICO:**

1 Artículo 1.-Título y propósito.

2 Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como la “Ley para agilizar los procesos  
3 bajo el Programa de Autorización de Títulos adscrito al Departamento de la Vivienda,  
4 para atender a los damnificados por los huracanes Irma y María y los terremotos del  
5 año 2020” en la región Sur de Puerto Rico”. Es el propósito específico principal de esta  
6 Ley el crear trámites expeditos para que las personas damnificadas puedan obtener un  
7 título de propiedad que tenga acceso al Registro de la Propiedad de manera tal que  
8 podamos culminar el proceso de recuperación para miles de familias puertorriqueñas y  
9 continuar con la reconstrucción de Puerto Rico.

10 Artículo 2.- Política Pública; Prueba de Título.

11 La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de  
12 Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, requiere que conste previamente  
13 inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos  
14 o contratos referidos para poder inscribir documentos en que se declaren, transmitan,

1 graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes  
2 inmuebles.

3 No obstante lo anterior, la gran mayoría de los solicitantes al Programa CDBG-  
4 DR carecen de titularidad registral y/o no consta inscrito en el Registro de la Propiedad  
5 lo que ellos reclaman son sus residencias, propiedades o bienes inmuebles. Conocemos  
6 que en Puerto Rico la tradición y práctica ha sido que los procedimientos legales  
7 necesarios para poder inscribir las propiedades inmuebles son largos y onerosos.

8 Por lo tanto, con esta Ley el Gobierno de Puerto Rico tiene el propósito de  
9 flexibilizar y agilizar los procesos de titularidad de los Solicitantes elegibles del  
10 Programa CDBG-DR para lograr su inscripción en el Registro de la Propiedad. De esta  
11 manera, cumplimos con el tracto registral y proveemos a los Solicitantes la  
12 reconstrucción, reparación y/o reubicación de su hogar, según apliquen.

13 Artículo 3.- Certificación de Titularidad.

14 Se establecen las siguientes condiciones para toda persona que decida acogerse a  
15 los beneficios de esta Ley:

16 (a) Para propósitos de agilizar procesos administrativos tales como, pero sin  
17 limitarse a: permisos de construcción y permisos de uso que requieran que  
18 una persona solicitante a los Programas de CDBG-DR evidencie su titularidad  
19 para efectos de realizar gestiones administrativas en carácter de dueño para la  
20 reparación, reconstrucción, relocalización o cualquier otro trámite relacionado  
21 ante las Agencias Gubernamentales, Corporaciones Públicas,  
22 Instrumentalidades y Municipios, se aceptará como prueba suficiente de

1 titularidad una Certificación de Titularidad juramentada, creada en virtud de  
2 esta Ley;

3 (b) Toda persona que presente una Certificación de Titularidad a sabiendas de  
4 que no es el dueño de la propiedad; o que existen otras partes con interés en  
5 la propiedad; o que presente una falsa declaración con el propósito de  
6 acceder a los fondos de recuperación será encausado por el delito de perjurio,  
7 según lo dispuesto en el Artículo 269 del Código Penal de Puerto Rico.

8 (c) Dicha Certificación de Titularidad deberá ser uniformada por el  
9 Departamento de Vivienda de Puerto Rico e incluirá los siguientes requisitos  
10 mínimos:

11 i. El periodo de tiempo que la persona solicitante haya vivido en la  
12 propiedad afectada por el desastre;

13 ii. Una explicación sobre la forma legal en que adquirió el dominio  
14 sobre la propiedad.

15 iii. Una explicación de las circunstancias que impiden la verificación  
16 ordinaria de su titularidad;

17 iv. Una advertencia de las consecuencias de haber prestado una falsa  
18 declaración y de las penas a las que se expone.

19 v. La persona solicitante cumple con una de las siguientes  
20 circunstancias:

21 a. No hay ninguna otra persona natural o jurídica que tenga el  
22 derecho de reclamar la propiedad;

1                   b. La otra persona natural o jurídica con derecho a reclamar la  
2                   propiedad también ha acordado participar conjuntamente como  
3                   co-solicitante en el Programa; o

4                   c. Las otras personas naturales o jurídicas con derecho de  
5                   titularidad sobre la propiedad no se pudieron localizar (después  
6                   de realizarse intentos razonables para contactarlos) y las  
7                   gestiones administrativas no perjudican sus derechos.

8                   (d) La Certificación de Titularidad deberá estar acompañada de cualesquiera de  
9                   las siguientes, según aplique:

10                   (i) Testamento y Certificación Acreditativa de Testamento expedida por el  
11                   Registro General de Competencias Notariales de la Oficina de  
12                   Inspección de Notarías, en la cual se confirme que el mismo no ha sido  
13                   revocado ni modificado;

14                   (ii) Documento que acredite que la persona solicitante heredó el título de la  
15                   propiedad afectada;

16                   (iii) Declaratoria de Herederos con descripción de los bienes del causante;

17                   (iv) Si en la declaratoria de herederos o el testamento no se describen los  
18                   bienes, deberá acompañarse la Instancia o Relevó de Hacienda;

19                   (v) Orden Judicial o Sentencia del Tribunal concediendo la titularidad o algún  
20                   interés propietario sobre la propiedad;

21                   (vi) Escritura de Liquidación de Bienes;

22                   (vii) Contrato privado de compraventa, cesión o donación;



- 1 (viii) Evidencia de “permiso de uso” y/o “permiso de construcción” de  
2 acuerdo con las leyes y reglamentos aplicables;
- 3 (ix) Certificado de Defunción del propietario, en caso de que éste haya  
4 fallecido;
- 5 (x) Certificado de Matrimonio de los propietarios;
- 6 (xi) Correspondencia de FEMA cursada a la persona solicitante que acredite  
7 que aplicó y recibió Asistencia Individual de FEMA por daños a la  
8 propiedad;
- 9 (xii) Seguro de propiedad que indique la dirección de la propiedad  
10 damnificada;
- 11 (xiii) Estado de cuenta expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos  
12 Municipales (CRIM) con no más de treinta (30) días de expedido;
- 13 (xiv) Escritura de Segregación;
- 14 (xv) Escritura de Cesión;
- 15 (xvi) Acta de Edificación;
- 16 (xvii) Escritura sobre Derecho de Superficie;
- 17 (xviii) Escritura de Liquidación de Bienes;
- 18 (xix) Cualquier otra documentación que pueda ser considerada caso a caso,  
19 conforme a las normas y reglamentos que establezcan las Agencias,  
20 Corporaciones Públicas, Instrumentalidades y Municipios.

21 Artículo 4.- Procesos no contenciosos ante Notario.

1           Mediante la presente ley se permite a los Notarios y Notarias de Puerto Rico  
2 tramitar en su sede notarial, los siguientes asuntos:

- 3           a) Declaración del dominio;
- 4           b) Reanudación del tracto interrumpido; y
- 5           c) Acción Declaratoria de la Usucapión Ordinaria.

6           Estos trámites serán permitidos ante Notario o Notaria siempre que los mismos  
7 traten sobre bienes inmuebles afectadas por los huracanes Irma y María y los terremotos  
8 ocurridos en Puerto Rico en el 2019 y 2020.

9           Artículo 5.- Declaración del dominio o Reanudación del tracto sucesivo; proceso y  
10 requisitos.

11           En todos los casos en los que una propiedad nunca ha sido inscrita, o donde no  
12 se refleje en el Registro de la Propiedad el derecho real inscrito a nombre del  
13 peticionario y que éste pueda demostrar fehacientemente que adquirió el dominio sobre  
14 la propiedad mediante justo título, la inscripción de ésta puede gestionarse por medio  
15 de una Declaración de Dominio o Reanudación del Tracto Sucesivo, según aplique, ante  
16 un Notario o Notaria autorizado a ejercer en Puerto Rico, mediante el siguiente  
17 procedimiento:

18           a. El trámite ante sede notarial se iniciará mediante requerimiento por quien tenga  
19 el dominio de la propiedad.

20           b. El Notario o Notaria seguirá el Procedimiento General establecido en la Ley 282-  
21 2009, según enmendada y conocida como Ley de Asuntos no Contenciosos Ante  
22 Notario, en todo aquello que no sea incompatible con lo dispuesto en esta Ley.

- 1 c. El Notario o Notaria notificará del asunto, por edicto publicado una (1) vez en un  
2 periódico de circulación general, a las personas naturales o jurídicas que tengan  
3 el derecho o algún interés sobre la propiedad;
- 4 i. En dicha notificación se deberá otorgar un término de treinta  
5 (30) días para que cualquier persona con interés pueda  
6 exponer su posición ante el Notario o Notaria.
- 7 d. De conocerse la dirección de las partes interesadas, el Notario o Notaria también  
8 deberá notificar mediante correo certificado, simultáneamente con la  
9 publicación del Edicto.
- 10 e. El Notario o Notaria deberá notificar del asunto al Departamento de Justicia,  
11 como representante del Gobierno de Puerto Rico, al Departamento de  
12 Transportación y Obras Públicas, a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, a la  
13 Administración de Terrenos de Puerto Rico, a la Compañía de Fomento  
14 Industrial, el Departamento de la Vivienda y al Alcalde o Alcaldesa donde  
15 radique el predio, simultáneamente con la publicación del Edicto. Esta  
16 notificación podrá hacerse de manera electrónica, pero no sustituirá la  
17 notificación de manera física.
- 18 f. Transcurrido el término dispuesto, sin oposición de persona alguna, el Notario o  
19 Notaria procederá a otorgar el Acta Notarial, donde se constatarán los  
20 siguientes hechos:
- 21 i. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su  
22 cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad

1 y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna  
2 diferencia.

3 ii. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y  
4 cabida de acuerdo a los títulos presentados. De haberse  
5 practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y  
6 colindancias que hayan resultado de la misma. Si la finca se  
7 formó por agrupación, deberán, además, describirse  
8 individualmente las fincas que la integraron, y si fue por  
9 segregación se describirá la finca principal de la cual se  
10 separó.

11 iii. Número de Catastro según aparece en el Centro de  
12 Recaudación de Ingresos Municipales.

13 iv. Si se trata de una Declaración de Dominio, deberá incluirse  
14 una expresión de que la finca, así como las fincas  
15 constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, o la  
16 finca de la que proviene si se trata de una segregación, no  
17 constan inscritas en el Registro de la Propiedad.

18 v. Si se trata de una Reanudación del Tracto Sucesivo deberá  
19 incluirse una expresión de que la finca, así como las fincas  
20 constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, o la  
21 finca de la que proviene si se trata de una segregación, no

1 constan inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de  
2 la parte promovente.

3 vi. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su  
4 procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que  
5 está libre de cargas.

6 vii. Una relación de los anteriores dueños conocidos con  
7 expresión de las circunstancias personales del inmediato  
8 anterior dueño.

9 viii. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.

10 ix. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han  
11 poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y  
12 a título de dueños.

13 x. La fecha de la certificación negativa, si alguna, no deberá ser  
14 anterior a diez (10) días previos a la notificación por edicto  
15 de la solicitud de Declaración de Dominio o Reanudación de  
16 Tracto Sucesivo.

17 xi. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la  
18 componen, mantuvieron la misma cabida y configuración.

19 xii. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor  
20 cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber  
21 sido aprobada por la agencia gubernamental  
22 correspondiente mediante plano de inscripción. No

1                   constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título  
2                   de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no  
3                   segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada  
4                   de una finca inscrita en el registro.

5                   xiii. El valor actual de la finca.

6                   xiv. Enumerar los documentos que el Notario o Notaria revisó  
7                   para constatar las alegaciones.

8                   xv. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada  
9                   caso.

10                  g. El Acta Notarial sobre Declaración de Dominio o Reanudación de  
11                  Tracto Sucesivo podrá ser presentada ante el Registro de la  
12                  Propiedad para su inscripción.

13   Artículo 7.- Acción declaratoria de la usucapión ante Notario o Notaria; requisitos y  
14   procedimiento.

15                  Para poder ejercitar el derecho de la prescripción adquisitiva del dominio ante  
16   Notario o Notaria, del bien inmueble afectado como consecuencia del paso de los  
17   huracanes Irma y María por Puerto Rico o los terremotos posteriores, es necesario que la  
18   persona solicitante cumpla con lo siguiente:

19                  a.    Que la posesión de buena fe de la propiedad afectada fue adquirida de  
20                          quien creía se reputaba dueño o que tenía facultad para traspasar el título  
21                          de propiedad sobre la misma;

- 1           b.    Tener un justo título, el cual fue legalmente suficiente para transferir el  
2                    dominio de la propiedad.
- 3           c.    Posesión en concepto de dueño de forma pública, pacífica e  
4                    ininterrumpida durante el término requerido en Ley para usucapión  
5                    ordinaria.
- 6           d.    El trámite ante sede notarial se iniciará mediante requerimiento por quien  
7                    esté legitimado para ello.
- 8           e.    El Notario o Notaria seguirá el Procedimiento General conforme los  
9                    dispuesto en la Ley 282-2009, según enmendada y conocida como Ley de  
10                  Asuntos no Contenciosos Ante Notario, en todo aquello que no sea  
11                  incompatible con esta Ley.
- 12          f.    El Notario o Notaria podrá utilizar como evidencia fehaciente de posesión  
13                  de la propiedad, la siguiente documentación, sin limitarse a:
- 14                  i.    factura de luz a nombre del poseedor;
- 15                  ii.   factura de agua a nombre del poseedor;
- 16                  iii.  factura del cable a nombre del poseedor;
- 17                  iv.  factura de internet a nombre del poseedor;
- 18                  v.   Cualquier otro documento que pueda ser considerado como  
19                        evidencia fehaciente de la posesión a nombre del poseedor.
- 20          g.    Que durante los tres (3) años previos a la aprobación de esta Ley solicitó  
21                  en carácter de dueño para recibir asistencia de un Programa CDBG-DR.

1 h. El Notario o Notaria notificará del asunto, por edicto publicado una (1)  
2 vez en un periódico de circulación general, a las personas naturales o  
3 jurídicas que tengan el derecho o algún interés sobre la propiedad,  
4 incluyendo al último titular según conste en el Registro de la Propiedad.  
5 Además, notificará mediante correo certificado al Departamento de  
6 Transportación y Obras Públicas, Autoridad de Tierras de Puerto Rico,  
7 Administración de Terrenos de Puerto Rico, Compañía de Fomento de  
8 Industrial y al Departamento de la Vivienda. Si conoce la dirección del  
9 anterior dueño registral, también deberá notificar por correo certificado.  
10 En los casos en que la propiedad potencialmente se encuentre enclavada  
11 en una zona protegida, reserva natural o que con toda probabilidad se  
12 encuentre localizada dentro de la zona marítimo terrestre, el Notario o  
13 Notaria notificará además al Departamento de Recursos Naturales. El  
14 Notario o Notaria podrá notificar de manera electrónica, pero dicha  
15 notificación no sustituirá las notificaciones físicas antes ordenadas.

16 Dicha notificación además incluirá:

- 17 i. En dicha notificación se deberá otorgar un término de treinta  
18 (30) días para que cualquier persona con interés pueda  
19 exponer su posición ante el Notario o Notaria.
- 20 ii. Las agencias del Gobierno de Puerto Rico y sus  
21 Corporaciones Públicas tendrán un término de cuarenta y



1                    cinco (45) días para exponer su posición ante el Notario o  
2                    Notaria.

3            h. En los casos en que una parte con interés o una agencia del Gobierno de Puerto  
4            Rico o sus corporaciones públicas se opongan a la continuación de la Acción de  
5            Usucapión, el Notario o Notaria cesará inmediatamente su intervención y  
6            procederá conforme las disposiciones de la Ley 282-2009, según enmendada.

7            i. Transcurrido el término dispuesto, sin oposición de persona alguna, el Notario o  
8            Notaria procederá a otorgar el Acta Notarial sobre Declaración de Dominio,  
9            donde se constatarán los siguientes hechos:

10                    i. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su  
11                    cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad  
12                    y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna  
13                    diferencia.

14                    ii. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y  
15                    cabida de acuerdo a los títulos presentados. Si la finca se  
16                    formó por agrupación, deberán además, describirse  
17                    individualmente las fincas que la integraron, y si fue por  
18                    segregación se describirá la finca principal de la cual se  
19                    separó.

20                    iii. Número de Catastro según aparece en el Centro de  
21                    Recaudación de Ingresos Municipales.

- 1 iv. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su  
2 procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que  
3 está libre de cargas.
- 4 v. Una relación de los anteriores dueños conocidos con  
5 expresión de las circunstancias personales del inmediato  
6 anterior dueño, incluyendo aquellos que así consten de una  
7 certificación expedida por el Registro de la Propiedad
- 8 vi. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.
- 9 vii. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han  
10 poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y  
11 a título de dueños.
- 12 viii. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor  
13 cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber  
14 sido aprobada por la agencia gubernamental  
15 correspondiente mediante plano de inscripción. No  
16 constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título  
17 de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no  
18 segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada  
19 de una finca inscrita en el registro.
- 20 ix. El valor actual de la finca.
- 21 x. Enumerar los documentos que el Notario o Notaria revisó  
22 para constatar las alegaciones.

1 xi. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada  
2 caso.

3 Este derecho tendrá acceso al Registro mediante anotación de Acta Notarial sobre  
4 Prescripción Adquisitiva.

5 Artículo 9.- Provecho de la usucapión a los restantes comuneros.

6 La usucapión ganada por un comunero aprovecha a los demás, a menos que haya  
7 operado la inversión del concepto posesorio.

8 Artículo 10.- Mecanismo de cesión voluntaria de derechos posesorios sobre la  
9 propiedad afectada por los huracanes.

10 Se establece un mecanismo de cesión voluntaria para que las propiedades  
11 afectadas por los huracanes puedan ser transmitidos al Departamento de la Vivienda de  
12 forma voluntaria por toda persona solicitante elegible. A partir de la cesión de derechos,  
13 el Departamento de la Vivienda se subrogará en los derechos del cedente.

14 El Contrato de Cesión Voluntaria deberá ser ejecutado mediante Escritura  
15 Pública ante Notario o Notaria y deberá que cumplir con los siguientes requisitos, como  
16 mínimo:

17 a) Declaración de que la parte Cedente es dueña en pleno dominio de la  
18 propiedad a ser cedida;

19 b) Descripción Registral de la propiedad;

20 c) Número de Catastro según el Centro de Recaudación de Ingresos  
21 Municipales (CRIM);

22 d) Número de folio, tomo y finca;

- 1 e) Sección del Registro de la Propiedad;
- 2 f) Si está o no inscrita en el Registro de la Propiedad;
- 3 g) Cargas y Gravámenes;
- 4 h) Modo en que el Cedente adquirió la propiedad;
- 5 i) Descripción de que se recibió el Certificado de No Deudas del CRIM con  
6 fecha de expedición de no más de treinta (30) días del día a firmar este  
7 contrato el cual consta que la propiedad no tiene deudas con el CRIM;
- 8 j) Cualquier otra disposición requerida por estatutos federales y/o estatales

9 Artículo 11.- Expediente de Dominio, Reanudación de Tracto y Usucapión;  
10 procedimiento especial expedito.

11 Se establece un procedimiento especial expedito de Expediente de Dominio,  
12 Reanudación de Tracto y Prescripción Adquisitiva para inscribir la propiedad a favor  
13 de las personas solicitantes elegibles del Programa CDBG-DR. Las personas solicitantes  
14 cuya propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad, cuya propiedad carezca  
15 de tracto registral, o haya poseído de buena fe, en calidad de dueño de forma pública,  
16 pacífica e ininterrumpida, por el término establecido en esta Ley, tendrá que cumplir  
17 con los siguientes requisitos:

- 18 (i) Presentará un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia  
19 correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que  
20 radique la porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en  
21 varias demarcaciones territoriales. Si se presenta el escrito ante una sala sin

1 competencia, el tribunal de oficio, lo trasladará a la sala correspondiente. El  
2 escrito contendrá las siguientes alegaciones:

3 a. Certificación de Solicitud de Expediente de Dominio/Reanudación de Tracto  
4 Sucesivo por el Departamento de la Vivienda la cual tendrá que cumplir con  
5 los siguientes requisitos:

6 i. Nombre de la persona solicitante que es elegible al Programa CDBG-  
7 DR;

8 ii. Certificación de Titularidad conforme Artículo 3 de esta Ley;

9 iii. La propiedad de la persona solicitante carece de inscripción registral  
10 y/o tracto registral; y

11 iv. Firmada por el Secretario de la Vivienda o su representante  
12 designado.

13 b. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo  
14 tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la  
15 solicitud, si hubiera alguna diferencia.

16 c. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de  
17 acuerdo a los títulos presentados. Si la finca se formó por agrupación,  
18 deberán además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y  
19 si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.

20 d. Número de Catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos  
21 Municipales.

- 1 e. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En  
2 caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.
- 3 f. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las  
4 circunstancias personales del inmediato anterior dueño, incluyendo aquellos  
5 que así consten mediante certificación expedida por el Registro de la  
6 Propiedad.
- 7 g. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.
- 8 h. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la  
9 propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños.
- 10 i. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que  
11 consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia  
12 gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. No  
13 constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio  
14 sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que  
15 recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.
- 16 j. El valor actual de la finca.
- 17 k. Enumerar los documentos que el Notario o Notaria revisó para constatar las  
18 alegaciones.
- 19 l. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.
- 20 (ii) El Tribunal ordenará la citación personal de los siguientes:
- 21 a. El inmediato anterior dueño o sus herederos, si fueren conocidos, en caso de  
22 no constar en escritura pública la transmisión. Se entenderá como inmediato

1 anterior dueño, en el caso de que los promoventes sean herederos, aquel de  
2 quien el causante adquirió la propiedad.

3 b. Las personas que tengan cualquier derecho real sobre la finca objeto del  
4 procedimiento, de conocerse.

5 (iii) El tribunal ordenará la citación mediante edicto de los siguientes:

6 a. Las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la  
7 inscripción solicitada.

8 (iv) Forma, plazo y contenido del edicto: El edicto se publicará en una (1) ocasión  
9 dentro del término de veinte (20) días luego de la presentación del escrito  
10 juramentado en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, a fin  
11 de que comparezca toda persona que alegue poseer un interés propietario sobre  
12 la finca y que pretenda demostrar y defender su derecho. Deberá contener la  
13 descripción de la finca que será objeto de inmatriculación y de tratarse de una  
14 finca agrupada, las descripciones de las fincas que la comprenden. En el plazo  
15 improrrogable de veinte (20) días a contar de la fecha de la publicación del  
16 edicto, los interesados y/o las partes citadas, o en su defecto los organismos  
17 públicos afectados, podrán comparecer ante el tribunal, a fin de alegar lo que en  
18 derecho proceda.

19 Artículo 12.- Expediente de dominio o Reanudación de Tracto Sucesivo o Usucapión;  
20 señalamiento de vista; carácter sumario.

21 El Tribunal citará a vista luego de transcurridos los veinte (20) días de haberse  
22 publicado el edicto o haberse notificado la solicitud de Expediente de Dominio,

1 Reanudación de Tracto Sucesivo o Usucapión a las partes interesadas, según establecido  
2 en el Artículo 5 de esta Ley, solo si:

3 (i) Las alegaciones y la prueba presentada no son suficientes por sí solas para que el  
4 Tribunal pueda dictar sentencia conforme al remedio solicitado.

5 De no haber oposición, si el Tribunal entiende que la prueba presentada es  
6 suficiente para acreditar el cumplimiento de todos los requisitos contenidos en el  
7 Artículo 11 de esta Ley, el Tribunal dictará resolución en el término de treinta (30) días  
8 de haberse vencido el término de la notificación, según establecido en el Artículo 5 de  
9 esta Ley.

10 Artículo 14.- Procedimiento Expedito para la Otorgación de Permisos de en la Oficina  
11 de Gerencia y Presupuesto (OGPE).

12 Se ordena a la OGPE a establecer un procedimiento expedito para que en un  
13 periodo no mayor de quince (15) días provea los permisos de todas aquellas solicitudes  
14 de Segregación y/o Agrupación de los solicitantes elegibles del Programa CDBG-DR  
15 que sean necesarias para inscribir su propiedad. La solicitud deberá ir acompañada de  
16 lo siguiente:

17 a. Certificación de Solicitud de Segregación y/o Agrupación por el  
18 Departamento de la Vivienda la cual tendrá que cumplir con los siguientes  
19 requisitos:

- 20 i. Nombre del Solicitante  
21 ii. El Solicitante es elegible al Programa CDBG-DR  
22 iii. Firmada por el Secretario de la Vivienda



1 Artículo 15.- Inscripción Expedita en el Registro de la Propiedad.

2 Se ordena al Registro de la Propiedad a establecer un procedimiento expedito de  
3 no más de treinta (30) días para inscribir todas aquellas solicitudes en el Registro del  
4 Programa CDBG-DR del Departamento de la Vivienda que cumplan con los requisitos  
5 de Ley. La solicitud deberá ir acompañada de lo siguiente:

6 a. Certificación de Solicitud de Inscripción por el Departamento de la  
7 Vivienda la cual tendrá que cumplir con los siguientes requisitos:

8 iv. Nombre del Solicitante;

9 v. El Solicitante es elegible al Programa CDBG-DR; y

10 vi. Firmada por el Secretario de la Vivienda o su representante  
11 designado.

12 Artículo 16.- Expediente del Departamento de la Vivienda; Requisitos, Conservación.

13 El Departamento de la Vivienda creará un expediente para cada caso el cual  
14 contendrá los documentos de titularidad necesarios, conforme a esta Ley. Dicho  
15 expediente incluirá evidencia de que los Solicitantes Elegibles del Programa CDBG-DR  
16 cumplieron con la Certificación de Titularidad juramentada que se crea en virtud de  
17 esta ley, incluyendo los documentos complementarios. El expediente será conservado  
18 por un periodo de cinco (5) años por el Departamento de la Vivienda. El expediente  
19 puede ser de manera electrónica o física. Transcurridos cinco (5) años, el expediente  
20 puede ser destruido.

21 Artículo 17.- Exención de Pago de Sellos, Comprobantes y Registrales del Programa  
22 CDBG-DR.

1           Quedarán exentos de aranceles, Impuesto Notarial, sellos y comprobantes los  
2 siguientes:

- 3           a) Toda Escritura necesaria para la transferencia de titularidad entre el  
4           Solicitante Elegible y/o Departamento de la Vivienda a ser presentada  
5           en el Registro de la Propiedad:
- 6           i.    Escritura de Compraventa entre el Vendedor de la propiedad a  
7           reubicarse el Solicitante Elegible y el Solicitante Elegible
  - 8           ii.   Escritura de Segregación
  - 9           iii.   Escritura de Derecho de Superficie
  - 10          iv.   Escritura de Agrupación
  - 11          v.    Escritura de Cesión
  - 12          vi.   Liquidación de Bienes
  - 13          vii.   Declaratoria de Herederos
  - 14          viii.  Solicitudes de Certificado de Defunción y Nacimiento
  - 15          ix.   Solicitud de Certificación Negativa de Testamento
  - 16          x.    Toda Escritura de Traslado/cesión de Dominio entre el  
17          solicitante elegible y sus herederos; parientes; ex cónyuges
  - 18          xi.   Todo Instrumento Público otorgado en virtud de esta ley.

19 Artículo 18.- Disposiciones misceláneas.

20           El Departamento de la Vivienda, el Departamento de Justicia y la Oficina de  
21 Administración de Tribunales, la Oficina de Gerencia de Permisos, el Centro de  
22 Recaudaciones de Impuestos Municipales, así como toda otra agencia cuyos deberes y

1 facultades incidan sobre lo dispuesto en esta Ley, deberán establecer acuerdos  
2 colaborativos para agilizar los trámites necesarios para dar fiel cumplimiento a esta Ley  
3 y para colaborar con el Programa de Autorización de Títulos del Departamento de la  
4 Vivienda.

5 Artículo 19.- Reglamentación.

6 Se faculta al Departamento de la Vivienda a adoptar la reglamentación que sea  
7 necesaria para implementar las disposiciones de esta Ley. Así también, se ordena a  
8 todas las Agencias Gubernamentales, Corporaciones Públicas, Instrumentalidades y  
9 Municipios a adoptar las medidas y los reglamentos de carácter temporero que sean  
10 necesarios para cumplir con esta Ley, en los primeros sesenta (60) días de la aprobación  
11 de esta Ley, sin sujeción a las disposiciones de la Ley 38-2017, según enmendada,  
12 conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico.”

13 Artículo 20.- Ley Especial.

14 Las disposiciones de esta Ley especial prevalecerán sobre cualquier otra ley  
15 especial salvo que otra cosa se disponga mediante ley posterior.

16 Artículo 21.- Retroactividad de esta ley.

17 Esta ley tendrá efectos retroactivos en cuanto a los Solicitantes elegibles a recibir  
18 asistencia bajo el Programa CDBG-DR, conforme dispuesto en esta Ley.

19 Artículo 22.- Vigencia.

20 Esta Ley tendrá efectividad inmediatamente luego de su aprobación.