



GOBERNADOR DE PUERTO RICO

Pedro R. Pierluisi

19 de enero de 2024

Hon. José Luis Dalmau Santiago
Presidente
Senado de Puerto Rico

RECIBIDO ENE19'24PM2:24

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

Re: Proyecto del Senado 794

Estimado señor Presidente:

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico aprobó el Proyecto del Senado 794 (en adelante P. del S. 794) el cual dispone, según su título:

Para enmendar el Artículo 9 de la Ley 271-2002, según enmendada, conocida como "Ley del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales", a los fines de garantizar el fiel cumplimiento de las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico de 2020 en todo caso donde haya ocurrido la muerte de participantes del Programa de Comunidades Especiales previo a la cancelación de hipotecas, liberación de gravámenes o conversión de contratos de arrendamiento u opción a compra a escrituras de compraventa e hipoteca; proteger el patrimonio de adultos mayores, personas con diversidad funcional, y participantes de bajos ingresos exonerados de repagos; y para otros fines relacionados.

Las enmiendas que se pretenden presentar por medio de esta pieza legislativa se fundamentan en el Reglamento Núm. 6839. Dicho Reglamento fue derogado por el Reglamento Núm. 9426 de 9 de enero de 2023, denominado Reglamento para la Rehabilitación, Reconstrucción y Construcción de Proyectos y Viviendas Nuevas en Comunidades Especiales, que estableció cambios en los requisitos de elegibilidad del Programa. Por tanto, se alude a un estado de derecho que ya no existe brindando inexactitud y vaguedad a la intención del cambio normativo de esta medida. De hecho, el Artículo 29 del Reglamento vigente no establece pérdida alguna de derechos a los herederos que residen en una unidad de



GOBERNADOR DE PUERTO RICO

Pedro R. Pierluisi

vivienda de un participante fallecido del Programa de Préstamos del Fideicomiso.

En vista de lo anteriormente expresado, he impartido un veto expreso al P. del S. 794.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pierluisi".

(P. del S. 794)

LEY

Para enmendar el Artículo 9 de la Ley 271-2002, según enmendada, conocida como “Ley del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales”, a los fines de garantizar el fiel cumplimiento de las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico de 2020 en todo caso donde haya ocurrido la muerte de participantes del Programa de Comunidades Especiales previo a la cancelación de hipotecas, liberación de gravámenes o conversión de contratos de arrendamiento u opción a compra a escrituras de compraventa e hipoteca; proteger el patrimonio de adultos mayores, personas con diversidad funcional, y participantes de bajos ingresos exonerados de repagos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 271-2002, según enmendada, conocida como “Ley del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales” tiene como propósito complementar los objetivos de la Ley 1-2001, según enmendada, conocida como “Ley para el Desarrollo Integral de las Comunidades Especiales de Puerto Rico”, cuyo enfoque es promover la autogestión, atender niveles de pobreza, condiciones ambientales inaceptables y otros males sociales que requieren tratamiento especial en estas comunidades.

Como es sabido, la Ley 271, *supra*, facultó al Fideicomiso a entrar en convenios con cualquier agencia o instrumentalidad del Gobierno, permitiendo así conceder asistencia económica para la construcción y rehabilitación de infraestructura en Comunidades Especiales. Una mayoría de estos convenios se llevaron a cabo con el Departamento de la Vivienda, Departamento de Transportación y Obras Públicas y municipios.

Paralelamente, el Fideicomiso adoptó el Reglamento 6839 de 13 de julio de 2004, intitulado “Reglamento del Programa de Préstamos para la Rehabilitación y Construcción de Viviendas para Nuestras Comunidades Especiales”, estableciendo los siguientes requisitos de elegibilidad, a saber: (1) ser jefe de familia o persona soltera; (2) ocupar una vivienda en una Comunidad Especial antes del 26 de noviembre de 2002; (3) no poseer o ser dueño de otro inmueble; y (4) no haber sido dueño de otra vivienda durante los dos años anteriores a la solicitud.

En los inicios del programa estos requisitos fueron justificados, en parte, debido a que la entonces Oficina del Coordinador General para el Financiamiento Socioeconómico y la Autogestión (“OFSA”), renombrada al presente como Oficina para el Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico (“ODSEC”) llevó a cabo un censo a través de Puerto Rico, a los fines de levantar un perfil de necesidades, oportunidades, fortalezas y debilidades de cada Comunidad Especial. Al presente, y

tras transcurrir sobre veinte (20) años de creado el programa, la realidad de las comunidades y sus participantes es una completamente distinta.

Algunos estimados establecen que cerca de trece mil (13,000) unidades de viviendas se construyeron a través de este programa. Además de incentivar la construcción y reconstrucción de viviendas, el programa requirió a sus beneficiarios repagar una porción de la inversión realizada. A través de hipotecas, comúnmente denominadas como, hipotecas de interés social, se restringió enajenar los inmuebles por determinado período de tiempo, y se estableció un pago mensual que, en promedio, ronda los ciento cinco dólares (\$105.00) mensuales.

Esta Asamblea Legislativa aprobó la Ley 23-2021, conocida como “Ley de Justicia para Familias e Individuos del Programa de Comunidades Especiales”, en aras de atender una desafortunada situación que enfrentan decenas de personas que fueron relocalizadas “temporeramente”. Sin embargo, no es suficiente, y según se adviene en conocimiento de otros desmanes administrativos, reglamentarios y/u operacionales, más necesaria resulta la acción e intervención legislativa.

Según información provista al Senado de Puerto Rico, previo a la aprobación de la Ley 23-2021, el Departamento de la Vivienda mantenía en sus registros un total de mil cuarenta y dos (1,042) hipotecas activas. Sin embargo, esta Asamblea Legislativa conoce sobre decenas de otras comunidades, tales como Brisas de la Sierra en Comerío, que se encuentran en la espera de que se constituyan regímenes de propiedad horizontal, o que sus contratos de arrendamiento con opción a compra se otorguen como hipotecas.

No obstante, el Reglamento 6839, *supra*, establece en su Artículo 9.00 que, si un participante fallece, corresponde realizar una evaluación de los herederos que residan la unidad de vivienda, para entonces determinar si estos cumplen con los requisitos mínimos del programa, a los efectos de dar continuidad y transferir las obligaciones del causante. Entre los requisitos de elegibilidad se encuentra haber residido en una Comunidad Especial en o antes del 26 de noviembre de 2002 y no ser dueños de otra propiedad.

En este sentido, si al momento de ocurrir la muerte de un participante, no hubiese heredero residiendo la propiedad, o habiéndole, este no cumpliera con los requisitos mínimos del programa, dicha comunidad hereditaria perdería sus derechos. Además, estas disposiciones reglamentarias ignoran escenarios donde participantes accedieron a la demolición de sus viviendas bajo el sistema de entrega y recibo de “casa por casa”. Soslayan también situaciones donde adultos mayores o personas con diversidad funcional entregaron sus residencias y fueron exonerados del repago de inversión, ello en conformidad con el Artículo 11.00 del Reglamento, *supra*. Una mayoría de estos participantes figuran, o figuraban, como dueños en pleno dominio de sus viviendas, incluso con títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, pero que, de suscitarse el escenario anterior, todo su patrimonio y caudal hereditario pudiese verse disminuido.

Por todo lo cual, esta Asamblea Legislativa encuentra contrario a derecho mantener vigentes disposiciones restrictivas del Reglamento del Programa de Préstamos para la

Rehabilitación y Construcción de Viviendas para Nuestras Comunidades Especiales. Es en esta consideración que se enmienda la Ley 271, *supra*, a los fines de despejar cualquier duda en cuanto a la aplicabilidad de las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico a todos los participantes del Programa de Comunidades Especiales. Se afirma, no obstante, que la intención legislativa no debe interpretarse como una liberación a las restricciones de enajenación de los inmuebles, sino como una medida en beneficio de familias e individuos de escasos recursos económicos.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 9 de la Ley 271-2022, según enmendada, conocida como “Ley del Fideicomiso Perpetuo para las Comunidades Especiales”, para que lea como sigue:

“Artículo 9. – Poderes del Fideicomiso

El Fideicomiso tendrá y podrá ejercer todos los derechos y poderes que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo su propósito, incluyendo los siguientes:

- (a) ...
- (b) ...
- (c) ...
- (d) ...
- (e) ...
- (f) ...
- (g) ...
- (h) ...
- (i) Otorgar a residentes de Comunidades Especiales préstamos personales o préstamos con garantía hipotecaria para la compra, construcción o rehabilitación del hogar propio de dichos residentes de Comunidades Especiales, siempre que dichos préstamos estén evidenciados por pagarés o documentos fehacientes que reconozcan dicha deuda.

En todo caso donde el participante fallezca previo a la cancelación de hipoteca, liberación de gravámenes, o conversión de contratos de arrendamientos u opción a compra en escrituras de compraventa e hipoteca, el Fideicomiso garantizará y cumplirá fielmente con las disposiciones de la Ley 55-2020, según enmendada, según sean aplicables a cada caso. Las disposiciones de este inciso aplicarán a cualquier participante del Programa de Comunidades Especiales, indistintamente este haya sido exonerado o no de repagar inversión alguna por motivo de la construcción o rehabilitación de su vivienda, e indistintamente haya sido relocalizado en un proyecto de nueva construcción.

(j) ...

(k) ...

(l) ...

(m) ...

(n) ...

(ñ) ...”

Sección 2.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y sus disposiciones aplicarán retroactivamente.