



GOBIERNO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

NÚMERO: 9514

Fecha: 31 de octubre de 2023

Aprobado: Lcdo. Omar J. Marrero Díaz

Secretario de Estado

Departamento de Estado

Gobierno de Puerto Rico

**REGLAMENTO PARA ACELERAR LOS PROCESOS PARA OTORGAR TÍTULOS DE PROPIEDAD
BAJO EL PROGRAMA DE AUTORIZACIÓN DE TÍTULOS DEL
DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO**

ÍNDICE

	PÁGINAS
ARTÍCULO I TÍTULO	3
ARTÍCULO II BASE LEGAL	3
ARTÍCULO III PROPÓSITO Y APLICABILIDAD	3
ARTÍCULO IV DEFINICIONES	4
ARTÍCULO V REQUISITOS PARA OBTENER CERTIFICACIÓN DE TITULARIDAD	5
ARTÍCULO VI MECANISMO DE CESIÓN VOLUNTARIA DE DERECHOS POSESORIOS SOBRE LA PROPIEDAD AFECTADA POR LOS HURACANES U OTROS DESASTRES	8
ARTÍCULO VII CERTIFICACIÓN DE SOLICITUD DE EXPEDIENTE DE DOMINIO Y REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO	10
ARTÍCULO VIII CERTIFICACIÓN DE SOLICITUD DE SEGREGACIÓN O AGRUPACIÓN	10
ARTÍCULO IX PROCESOS NO CONTENCIOSOS ANTE PROFESIONALES DE LA NOTARÍA	11
ARTÍCULO X INSCRIPCIÓN EXPEDITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	11
ARTÍCULO XI RETROACTIVIDAD DE LEY 118-2022	12
ARTÍCULO XII EXPEDIENTE DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA	12
ARTÍCULO XIII SALVEDAD	13
ARTÍCULO XIV VIGENCIA	13

ARTÍCULO I – TÍTULO

Este reglamento se citará como "Reglamento para Acelerar los Procesos para Otorgar Títulos de Propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos del Departamento de la Vivienda de Puerto Rico."

ARTÍCULO II – BASE LEGAL

Este Reglamento se adopta de conformidad con las facultades que confiere la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, 3 L.P.R.A. § 441, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de la Vivienda", a tenor con la Ley Núm. 38-2017, según enmendada, 3 L.P.R.A. § 9601, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico", y la Ley Núm. 118-2022, conocida como la "Ley especial para acelerar los procesos para otorgar títulos de propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos, adscrito al Departamento de la Vivienda."

ARTÍCULO III – PROPÓSITO Y APLICABILIDAD

El propósito de este Reglamento es establecer las nuevas normas conforme a la recién promulgada Ley 118-2022, con el fin de agilizar los trámites para el perfeccionamiento de los títulos de propiedad de sus solicitantes elegibles. Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán (1) a toda persona que solicite los beneficios del Programa de Autorización de Títulos, y (2) a los funcionarios y empleados del Departamento de la Vivienda (**Vivienda**) en quienes recae la responsabilidad del Programa.

ARTÍCULO IV – DEFINICIONES

1. **Expediente de Dominio** – es un procedimiento especial establecido por la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 L.P.R.A. § 6001, conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" que le permite a todo adquirente o propietario que careciere de título inscribible de dominio, inscribir dicho dominio si cumple con una serie de requisitos.
2. **Ley 118-2022** – Se refiere a la Ley Núm. 118-2022, conocida como la "Ley especial para acelerar los procesos para otorgar títulos de propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos, adscrito al Departamento de la Vivienda."
3. **Reglamento** – Se refiere al "Reglamento para Acelerar los Procesos para Otorgar Títulos de Propiedad bajo el Programa de Autorización de Títulos del Departamento de la Vivienda."
4. **Título de Propiedad o Titularidad** – Se entenderá por título, el contenido del documento público en que se funde el derecho de la persona a cuyo favor se practicará una inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. El documento dará fe por sí solo o con otros documentos complementarios del cumplimiento de las formalidades requeridas por ley.¹
5. **Usucapión o Prescripción Adquisitiva** – La usucapión es un modo de adquirir el dominio y otros derechos reales de goce mediante la posesión, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley.² La posesión para adquirir el dominio por usucapión ha de ser en concepto de dueño, además de continua, pública y

¹ Art. 4, 30 L.P.R.A. § 6011, de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 L.P.R.A. § 6001, conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico."

² CÓD. CIV. PR. Art. 777, 31 L.P.R.A. § 8021 (2020).

pacífica. Para la usucapión ordinaria se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley, mientras para la usucapión extraordinaria se requiere poseer por el tiempo determinado por la ley sin necesidad de buena fe ni justo título.³ La usucapión de un bien inmueble exige la posesión durante diez (10) años con justo título y buena fe, o durante veinte (20) años sin necesidad de título ni buena fe.⁴

6. Vivienda – Departamento de la Vivienda de Puerto Rico y sus agencias adscritas.

ARTÍCULO V – REQUISITOS PARA OBTENER CERTIFICACIÓN DE TITULARIDAD

Todos los solicitantes elegibles para recibir asistencia de los Programas de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario - Recuperación ante Desastres y Mitigación (CDBG-DR/MIT), que aún tengan necesidades de vivienda sin atender, deberán evidenciar su titularidad o interés propietario en la propiedad sometida para recibir asistencia.

El solicitante elegible que no tenga evidencia de titularidad, deberá presentar una Certificación de Titularidad ante el Programa de Autorización de Títulos de Vivienda. La Certificación de Titularidad deberá contener la información según los siguientes requisitos mínimos:

1. El periodo que el solicitante ha vivido en la propiedad.
2. Una explicación sobre la forma legal en que adquirió el dominio sobre la propiedad.

³Id., Art. 783, 31 L.P.R.A. § 8027.

⁴Id., Art. 788, 31 L.P.R.A. § 8032.

3. Una explicación de las circunstancias que impiden la verificación ordinaria de titularidad.
4. Una advertencia de las consecuencias de haber prestado una declaración falsa y de las penas a las que se expone.
5. Certificar que el solicitante cumple con una de las siguientes circunstancias:
 - a. No hay ninguna otra persona natural o jurídica que tenga derecho a reclamar la propiedad;
 - b. La otra persona natural o jurídica con derecho a reclamar la propiedad ha acordado participar conjuntamente como co-solicitante del Programa; o,
 - c. Las otras personas naturales o jurídicas con derecho de titularidad sobre la propiedad, no se pudieron localizar (después de realizarse intentos razonables para contactarlos) y las gestiones administrativas no perjudican sus derechos.

Además, la Certificación de Titularidad deberá estar acompañada de uno o más de los siguientes documentos, según aplique:

1. Testamento y Certificación Acreditativa de Testamento expedida por el Registro General de Competencias Notariales de la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN), en el cual se confirme que el mismo no ha sido revocado, ni modificado;
2. Documento que acredite que el solicitante heredó el título de la propiedad afectada;
3. Declaratoria de herederos con descripción de los bienes del causante;

4. Si en la declaratoria de herederos o el testamento no se describen los bienes, deberá acompañarse la Instancia o el Relevé de Hacienda;
5. Orden Judicial o Sentencia del Tribunal concediendo la titularidad o algún interés propietario sobre la propiedad;
6. Escritura de Liquidación de Bienes;
7. Contrato privado de compraventa, cesión o donación;
8. Evidencia de "permiso de uso" o "permiso de construcción" de acuerdo con las leyes y reglamentos aplicables;
9. Certificado de Defunción del propietario, en caso de que este haya fallecido;
10. Certificado de Matrimonio de los propietarios;
11. Correspondencia de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (**FEMA**, por sus siglas en inglés) cursada al solicitante que acredite que aplicó y recibió Asistencia Individual de FEMA por daños a la propiedad;
12. Seguro de propiedad que indique la dirección de la propiedad damnificada;
13. Estado de cuenta expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (**CRIM**) con no más de **treinta (30) días** de expedido;
14. Escritura de Segregación;
15. Escritura de Cesión;
16. Acta de Edificación;
17. Escritura sobre Derecho de Superficie;
18. Cualquier otra documentación que pueda ser considerada caso a caso, conforme a las normas y reglamentos que establezcan las Agencias, Corporaciones Públicas, Instrumentalidades y Municipio;

19. Cualquiera de los documentos notariales añadidos a las competencias de los notarios autorizados en la Ley 118-2022;
20. En caso de que el solicitante no cuente con ninguno de los documentos de este inciso, podrá utilizar los procedimientos establecidos para asuntos no contenciosos ante notario para recoger la declaración de tres testigos, propietarios colindantes, que acrediten que el solicitante ha habitado el inmueble por el término que dispone la Ley 118-2022 para la usucapión.

Todo solicitante elegible que presente una Certificación de Titularidad a sabiendas de que no es el dueño de la propiedad; o que existen otras partes con interés en la propiedad; o que presente una falsa declaración con el propósito de acceder a los fondos de recuperación será encausado por el delito de perjurio, según lo dispuesto en el Artículo 269 del Código Penal de Puerto Rico, 33 L.P.R.A. § 5362. Además, todo solicitante elegible, funcionario autorizado, o proveedor de servicios profesionales notariales deberá cumplir con los términos establecidos en la Ley 118-2022 y en las Guías del Programa de Autorización de Títulos en todo trámite o documentación necesaria para la obtención de un título de propiedad perfeccionado.⁵

ARTÍCULO VI – MECANISMO DE CESIÓN VOLUNTARIA DE DERECHOS POSESORIOS SOBRE LA PROPIEDAD AFECTADA POR LOS HURACANES U OTROS DESASTRES

Los solicitantes elegibles a los Programas CDBG-DR/MIT podrán transferir a Vivienda, de manera voluntaria, su propiedad afectada por los desastres naturales, mediante un Contrato de Cesión Voluntaria. A partir de la cesión de derechos, Vivienda se subrogará

⁵ Puede acceder a las Guías del Programa de Autorización de Títulos a través del siguiente enlace: <https://cdbg-dr.pr.gov/download/programa-de-autorizacion-de-titulos/> (español); <https://cdbg-dr.pr.gov/en/download/title-clearance-program/> (inglés).

en los derechos del cedente.

El Contrato de Cesión Voluntaria deberá ser formalizado mediante escritura pública ante un notario autorizado y deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

1. Declaración de que la parte cedente es dueña en pleno dominio de la propiedad a ser cedida;
2. Descripción Registral de la propiedad;
3. Número de Catastro según CRIM;
4. Número de folio, tomo y finca;
5. Sección del Registro de la Propiedad;
6. Si está o no inscrita en el Registro de la Propiedad;
7. Cargas y Gravámenes;
8. Modo en que el cedente adquirió la propiedad;
9. Descripción de que se recibió el Certificado de No Deudas del CRIM con fecha de expedición de no más de **treinta (30) días** del día a firmar este contrato, el cual conste que la propiedad no tiene deudas con el CRIM;
10. Cualquier otra disposición requerida por estatutos federales o estatales;
11. Incluir en las advertencias notariales la orientación que fue brindada al cesionario sobre las consecuencias sobre la pérdida de sus derechos en el acto de cesión.

El Art. 18 de la Ley 118-2022, dispone que quedarán exentos de aranceles, impuesto notarial, sellos y comprobantes toda Escritura a ser presentada en el Registro de la Propiedad, necesaria para la transferencia de titularidad entre el solicitante elegible y

Vivienda.

ARTÍCULO VII – CERTIFICACIÓN DE SOLICITUD DE EXPEDIENTE DE DOMINIO, REANUDACIÓN DE TRACTO Y USUCAPIÓN

La Ley 118-2022 establece un procedimiento expedito de Expediente de Dominio, Reanudación de Tracto y Usucapión para inscribir la propiedad a favor de los solicitantes elegibles de los Programas CDBG-DR/MIT. Para iniciar con el trámite se debe presentar un escrito en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radique el inmueble, o en la de aquel en que radique la porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en varias demarcaciones territoriales. El escrito, deberá estar debidamente juramentado por un notario autorizado y contener, entre otros, una Certificación de Solicitud de Expediente de Dominio/Reanudación de Tracto Sucesivo expedida por Vivienda. La Certificación de Solicitud de Expediente De Domino/Reanudación de Tracto Sucesivo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Nombre del solicitante elegible al Programa CDBG-DR/MIT;
2. Certificación de Titularidad, según establecido en el Art. V de este Reglamento;
3. La propiedad del solicitante elegible carece de inscripción registral o de tracto registral; y
4. Constar firmada por el Secretario de la Vivienda o su representante designado.

ARTÍCULO VIII – CERTIFICACIÓN DE SOLICITUD DE SEGREGACIÓN O AGRUPACIÓN

La Ley 118-2022 ordena a la Oficina de Gerencia de Permisos (**OGPe**) a establecer un procedimiento expedito para que en un término no mayor de quince (15) días provea

los permisos de todas aquellas solicitudes de Segregación o Agrupación de los solicitantes elegibles del Programa CDBG-DR/MIT. La solicitud de este procedimiento expedito debe ir acompañada de una Certificación de Solicitud de Segregación o Agrupación expedida por Vivienda. La Certificación de Solicitud de Segregación o Agrupación deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Nombre del solicitante.
2. Certificar que el solicitante es elegible a los Programas CDBG-DR/MIT.
3. Constar firmada por el Secretario de la Vivienda.

ARTÍCULO IX – PROCESOS NO CONTENCIOSOS ANTE PROFESIONALES DE LA NOTARÍA

La Ley 118-2022 añade las siguientes competencias a los profesionales de la notaría en Puerto Rico:

- a) Declaración de dominio;
- b) Reanudación del tracto interrumpido; y
- c) Acción declaratoria de usucapión.

El trámite de éstas se iniciará mediante requerimiento de quien esté legitimado para ello, representado por Vivienda. El/la notario y Vivienda, bajo el Programa de Autorización de Títulos, pactarán por escrito los honorarios, conforme a las normas legales aplicables.

ARTÍCULO X – INSCRIPCIÓN EXPEDITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La Ley 118-2022 ordena al Registro de la Propiedad de Puerto Rico a establecer un procedimiento expedito de no más de treinta (30) días para calificar e inscribir todas aquellas solicitudes que provengan de los Programas CDBG-DR/MIT. La solicitud de este

procedimiento expedito debe ir acompañada de una Certificación de Solicitud de Inscripción por Vivienda. La Certificación de Solicitud de Inscripción deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Nombre del solicitante.
2. Certificar que el solicitante es elegible a los Programas CDBG-DR/MIT.
3. Constar firmada por el Secretario de la Vivienda o su representante designado.

ARTÍCULO XI – EXPEDIENTE DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

Vivienda, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 17 de la Ley 118-2022, creará un expediente para cada caso, junto con los documentos de titularidad necesarios. Dicho expediente incluirá evidencia de que los solicitantes elegibles del Programa CDBG-DR/MIT cumplieron con la Certificación de Titularidad del Art. 3 de este Reglamento y otros documentos complementarios.

El expediente será conservado por un periodo de **cinco (5) años** por Vivienda, de manera física o electrónica. No obstante, antes de destruir el expediente, Vivienda deberá comunicarse con el solicitante para auscultar si desea conservar el mismo.

ARTÍCULO XII – RETROACTIVIDAD DE LEY 118-2022

La Ley 118-2022 tendrá efectos retroactivos en cuanto a los solicitantes elegibles a recibir asistencia bajo los Programas CDBG-DR/MIT. Por tanto, Vivienda debe revisar todas las solicitudes denegadas por falta de título de propiedad. En aquellos casos en que conforme a los propósitos de la Ley 118-2022, existan solicitudes denegadas en las

cuales la persona pueda beneficiarse de lo aquí dispuesto, Vivienda reactivará dicha solicitud.

ARTÍCULO XIII – SALVEDAD

Si alguna disposición de este Reglamento, la aplicación de la misma a cualquier persona, sociedad, corporación, o circunstancia, se considera inválida, ilegal o incapaz de ser aplicada en cualquier medida por un tribunal competente, el resto de este Reglamento y la aplicación de dichas disposiciones no se verán afectadas. Todas las aplicaciones válidas de este Reglamento se separarán de cualquier aplicación que se considere inválida, dejando las aplicaciones válidas en plena vigencia.

De igual forma, siempre que se haga referencia a alguna ley en este Reglamento, se entenderá que la misma incluye todas sus posibles futuras enmiendas, siempre y cuando las disposiciones de este Reglamento no estén en contravención con lo que en un futuro se disponga.

ARTÍCULO XIV – VIGENCIA

Este Reglamento tendrá vigencia inmediata y no está sujeto a los requisitos establecidos en la Ley de Procedimientos Administrativos Uniforme, *supra*.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 22 de febrero de 2023.



Lcdo. William O. Rodríguez Rodríguez
Secretario