

(P. del S. 567)

LEY

Para crear la “Ley Especial para Uniformar el Proceso de Titularidad de los Bienes Inmuebles del Gobierno de Puerto Rico”, a los efectos de establecer un procedimiento especial mediante el cual se dispone que, cuando no se identifique al titular de un bien inmueble que pertenece a la Rama Ejecutiva, o cuando la entidad gubernamental que se presume titular del bien inmueble en cuestión no puede presentar documentación fehaciente que le acredite como titular, el Departamento de Transportación y Obras Públicas certificará que el bien inmueble pertenece al Gobierno de Puerto Rico y lo representará como custodio de las propiedades estatales en todo proceso de disposición de dicho bien inmueble ante el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles, instituido en virtud del Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”; enmendar el Artículo 1 de la Ley Núm. 12 de 10 de diciembre de 1975, según enmendada; enmendar el Artículo 133 del “Código Político de Puerto Rico de 1902”, según enmendado, a los fines de atemperar dichas leyes con la presente; disponer que esta Ley no estará supeditada para entrar en vigor a la promulgación de un reglamento o a enmiendas a reglamentos vigentes; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la aprobación de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, el Gobierno de Puerto Rico estableció como política pública impartirle un mejor uso a los bienes inmuebles del Estado, con el propósito de hacerle llegar mayores recursos al erario. Además, esta Ley persigue propiciar que los bienes inmuebles puedan dedicarse a actividades para el bienestar común con y sin fines de lucro y para la economía en general. Con el fin de cumplir con esta política pública, se autorizó el diseño de un procedimiento eficiente y eficaz de disposición de las propiedades de la Rama Ejecutiva en el cual imperen los principios de competencia, transparencia, desarrollo económico, creación de empleos, bienestar e interés público.

Esta política pública surgió por la situación económica y fiscal que confrontó el Gobierno de Puerto Rico por varios años, situación que repercutió en todo el espectro de nuestra infraestructura, incluyendo la propiedad pública. Es sabido que la Rama Ejecutiva, la cual está compuesta por sus agencias, entidades y corporaciones públicas, tiene un sinnúmero de bienes inmuebles que pueden hacerse disponibles para diversos propósitos. Estas propiedades cuentan con espacios amplios en lugares estratégicos que muy bien pueden satisfacer las necesidades de la industria, el comercio privado y de otras entidades gubernamentales, organizaciones sin fines de lucro y municipios.

La Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal se aprobó en un momento en el que no existía política pública coherente y uniforme que fomentara la disposición eficiente y coordinada de los bienes inmuebles del Estado. Por tal motivo, se entendió necesario establecer un marco jurídico que facilitara el movimiento del mercado de bienes raíces estatales y que brindara certeza a las transacciones de estos activos. Son múltiples los beneficios de este nuevo marco. Por un lado, el Gobierno ha allegado mayor dinero producto de la disposición del inventario de bienes inmuebles y, por el otro lado, se ha inyectado en el mercado un ingrediente de actividad económica al permitir que el sector privado, los municipios, dependencias públicas y las organizaciones sin fines de lucro se involucren en la adquisición de propiedades del Estado para usos comerciales o residenciales, así como para otros tipos de actividades gubernamentales y socioeconómicas.

Así las cosas, se creó el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (CEDBI) para propiciar la disposición de los bienes inmuebles dentro de un marco de competencia justa en el que se coloca el bienestar social y el interés público de atraer mayores recursos al erario como portaestandarte de cada transacción. Esto se logra haciendo un sano balance entre los mejores intereses del Estado como vendedor, el comprador y la ciudadanía en general. Por medio de la Ley 26-2017, *supra*, se establecieron los preceptos generales que guían la aprobación de reglamentos y normas uniformes sobre los procesos de venta de propiedades públicas, dándole mayor certeza a las transacciones.

Reconociendo que existe una multiplicidad de transacciones que pueden realizarse con estos bienes inmuebles, el CEDBI ha promulgado reglamentación que facilita los arrendamientos, cesiones en usufructo y otros tipos de transferencias de posesión de estas propiedades inmuebles. Sin embargo, para que este tipo de transacción pueda finiquitarse, es indispensable que comparezcan las entidades que son titulares de dichos bienes inmuebles. Aunque el propósito del Reglamento Único para la Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, adoptado por el CEDBI, es establecer un procedimiento eficiente y efectivo con parámetros uniformes para las disposiciones y transferencias de los bienes inmuebles de la Rama Ejecutiva, otras leyes ya existentes en Puerto Rico inciden sobre los procesos de este Comité.

Por ejemplo, toda transacción de disposición de propiedad inmueble, independientemente del tipo que sea, requiere lo siguiente: una certificación en cumplimiento con el Plan de Desarrollo y Rehabilitación de Estructuras Públicas, un plano de mensura, una certificación registral o estudio de título y una tasación u opinión de valor, entre otros documentos necesarios, conforme a la reglamentación vigente. Ahora bien, el CEDBI se ha topado con la situación de que existen bienes inmuebles que, aunque se conoce que pertenecen a la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico, un problema de resguardo histórico impide que se produzca la correspondiente documentación que evidencie su titularidad, incluyendo certificaciones

administrativas, escrituras públicas, certificaciones registrales y planos. De igual modo, los estudios de título que se realizan para corroborar quién ostenta la titularidad del bien tampoco reflejan necesariamente el dato exacto sobre este particular. En fin, que la realidad registral no valida que el Gobierno de Puerto Rico es el titular de algunos de sus bienes inmuebles y, por tal razón, el CEDBI no puede disponer de ellos conforme se requiere. El no tener certeza de la titularidad de un bien inmueble perteneciente extrarregistralmente al Gobierno de Puerto Rico tiene la consecuencia de impedir que el CEDBI autorice algún negocio jurídico y que este se concrete. Por tal razón, no habría seguridad jurídica en la transacción que involucre la propiedad pública en cuestión.

Expuesto lo anterior, esta legislación persigue crear un procedimiento especial en aquellos casos en los que no se logre identificar la entidad gubernamental titular de un bien inmueble perteneciente a la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico y cuando la entidad gubernamental que se entiende posee la titularidad de dicho bien inmueble o el municipio donde dicho inmueble esté ubicado no pueda presentar documentación fehaciente que acredite la titularidad. En estos casos, el Departamento de Transportación y Obras Públicas procederá a certificar que el bien inmueble pertenece al Gobierno de Puerto Rico y a registrar dicho bien a su nombre de manera que comparezca en representación del Gobierno de Puerto Rico en todo proceso de disposición ante el CEDBI. Este procedimiento requerirá que el Estado, a través del Departamento de Transportación y Obras Públicas, emita una certificación que afirme la titularidad del bien inmueble a favor de la Rama Ejecutiva y que el municipio donde ubica el bien inmueble perteneciente a la Rama Ejecutiva certifique que dicho bien no es un bien municipal.

El procedimiento aquí promulgado surge conforme al Artículo 133 del Código Político de Puerto Rico de 1902, según enmendado, que establece que le corresponde al Secretario de Transportación y Obras Públicas vigilar "...todas las obras públicas estatales, y tendrá a su cargo todas las propiedades estatales, incluyendo los edificios, caminos y puentes públicos, las fuerzas hidráulicas, los ríos navegables y sus cauces, las aguas subterráneas, minas y minerales debajo de la superficie de terrenos particulares, los terrenos públicos y las tierras públicas, los registros y archivos públicos y terrenos saneados...". Además, el Artículo 1 de la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada, afirma que el Secretario de Transportación y Obras Públicas también se encuentra facultado para disponer sobre "...el arrendamiento de terrenos, edificios o espacios en edificios bajo su custodia, propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cuando fuere necesario o beneficioso para el interés público, según los reglamentos que adopte el secretario al efecto".

Obsérvese que, a raíz de los preceptos legales antes citados, el Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas tiene a su cargo y custodia todas las propiedades pertenecientes al Gobierno de Puerto Rico y, a su vez, se encuentra facultado para arrendarlas, si es beneficioso para el interés público. Específicamente, desde la firma de la Ley Núm. 12 de 10 de diciembre de 1975, según enmendada,

conocida como “Ley de Autorización al DTOP para Disponer o Arrendar Terrenos o Edificios que Dejen de Ser de Utilidad Pública”, la Oficina Asesora de Administración de Propiedades del Departamento de Transportación y Obras Públicas es custodio de edificaciones y terrenos ubicados en lugares estratégicos, accesibles y de alto valor agrícola, entre otros. Por tanto, siendo el Departamento de Transportación y Obras Públicas el custodio de los edificios públicos, nos parece recomendable adscribirle su titularidad cuando esta no aparezca fehacientemente en el Registro de la Propiedad, de manera que tenga la facultad para comparecer a nombre del Gobierno de Puerto Rico en las transacciones de disposición que autorice el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (CEDBI).

Esta nueva herramienta jurídica ayudará al cumplimiento de la política pública de propiciar que los bienes inmuebles puedan dedicarse a actividades para el bienestar común, promoviendo la activación del mercado de bienes inmuebles y la economía en general. De igual manera, provee para que el Departamento de Transportación y Obras Públicas, luego de llevado a cabo un proceso detallado de investigación de la titularidad de un bien inmueble entre las dependencias gubernamentales y el municipio donde este ubique, certifique que le pertenece al Gobierno de Puerto Rico, de manera que proceda su registro, libre de costo, a nombre del Departamento de Transportación y Obras Públicas en el Registro de la Propiedad correspondiente, con el fin de que sea el Departamento de Transportación y Obras Públicas quien comparezca como titular registral en los negocios jurídicos que autorice el CEDBI. Esto se hará de conformidad con las disposiciones y regulaciones de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, según enmendada, Ley Núm. 210-2015.

Mediante este proceso aquí promulgado, se imparte certeza para dar cumplimiento a gran parte de las transacciones de disposición de bienes inmuebles pertenecientes al, pero no registrados a favor del Gobierno de Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Título

Esta Ley se conocerá como “Ley Especial para Uniformar el Proceso de Titularidad de los Bienes Inmuebles del Gobierno de Puerto Rico”.

Sección 2.- Política Pública

A tenor con lo dispuesto en la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, es política pública del Gobierno de Puerto Rico la mejor utilización de los bienes inmuebles pertenecientes a la Rama Ejecutiva, con el propósito de dedicarlos a actividades para el bienestar común y para el desarrollo económico de Puerto Rico. Para cumplir con esta política pública, se establece un procedimiento especial mediante el cual, en aquellos casos en los que no se logre identificar fehacientemente la titularidad de un bien inmueble perteneciente a la Rama

Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico y que el municipio donde ubica dicho inmueble certifique que no se trata de un bien municipal, el Departamento de Transportación y Obras Públicas certificará que el bien inmueble pertenece al Gobierno de Puerto Rico de manera que proceda el registro inmediato a su nombre en la sección del Registro de la Propiedad de Puerto Rico que corresponda. Esto permitirá al Departamento de Transportación y Obras Públicas a comparecer como titular registral en todo proceso de disposición que autorice el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (CEDBI). Para lograr el registro, el Departamento de Transportación y Obras Públicas deberá presentar la certificación que acredite que la propiedad pertenece al Gobierno de Puerto Rico y la certificación negativa del municipio donde ubica el bien inmueble, confirmando que el mismo no es un bien municipal.

Sección 3.- Definiciones

Para los fines de esta Ley, las palabras a continuación tendrán los significados siguientes:

(a) Bienes inmuebles – Aquellos que no pueden moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro como la tierra, los edificios, entre otros; así como todos los que estén unidos a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de este sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto; y que pertenezcan a las agencias, dependencias, instrumentalidades y corporaciones públicas de la Rama Ejecutiva del Gobierno de Puerto Rico.

(b) Certificación negativa de titularidad – Documento administrativo que produce la entidad gubernamental y el municipio donde ubique determinado bien inmueble sin título para certificar que se realizó una búsqueda exhaustiva de los documentos en su poder relacionados con la titularidad del inmueble en cuestión y que dicha búsqueda no resultó en la identificación de titularidad a favor del municipio. Mediante esta certificación, se libera de responsabilidad al Departamento de Transportación y Obras Públicas, para que este acredite que el Gobierno de Puerto Rico es el dueño del bien inmueble y comparezca en representación del Gobierno de Puerto Rico en las transacciones que autorice el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles.

(c) Comité – Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles, creado en virtud de la Ley Núm. 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal” (en adelante “Comité” o “CEDBI”).

(d) Disposición – Proceso mediante el cual el Gobierno de Puerto Rico cede el título de propiedad, posesión, uso o disfrute de bienes inmuebles para su mejor utilización, de acuerdo con la autorización que emite el CEDBI mediante Resolución.

(e) DTOP – Departamento de Transportación y Obras Públicas.

(f) Entidad custodia – Se refiere al Departamento de Transportación y Obras Públicas. Cuando no se identifique al titular de un bien inmueble perteneciente a la Rama Ejecutiva, o cuando las dependencias gubernamentales no puedan presentar

documentación fehaciente o una certificación registral que les acredite como titular, el Departamento de Transportación y Obras Públicas certificará que la propiedad pertenece al Gobierno de Puerto Rico y comparecerá en representación del Gobierno de Puerto Rico en todo procedimiento de disposición que autorice el CEDBI.

(g) Titular – Significa la entidad de la Rama Ejecutiva que posee la titularidad el pleno dominio de determinado bien inmueble.

Sección 4.- Procedimiento especial para la investigación y certificación de titularidad de bienes inmuebles.

(a) Cuando una entidad de la Rama Ejecutiva, municipio, persona natural o jurídica solicite al Comité cualquier procedimiento de disposición de un bien inmueble, comenzará en el Comité un proceso de investigación de la titularidad del bien inmueble en cuestión. En caso de que el Comité no logre identificar al titular del bien inmueble, el Comité ordenará a las distintas dependencias gubernamentales y al municipio donde ubique el bien inmueble a producir la documentación que tengan a su haber sobre el bien inmueble que acredite, de alguna forma, su titularidad. En caso de no contar con tal documentación, la dependencia gubernamental y el municipio emitirán una Certificación Negativa de Titularidad en la que certificarán no ser el titular del bien inmueble y liberarán de responsabilidad al Departamento de Transportación y Obras Públicas para que este pueda: (i) Acreditar que el bien inmueble pertenece al Gobierno de Puerto Rico; (ii) proceder con el proceso de inmatriculación del bien inmueble a favor del Gobierno de Puerto Rico en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el Artículo 194 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria”; y (iii) comparecer en la transacción autorizada por el Comité como entidad custodia o encargada de todas las propiedades estatales, conforme a lo establecido en el Artículo 133 del Código Político de Puerto Rico de 1902, según enmendado.

(b) Se faculta al CEDBI a realizar cualquier tipo de estudio, inspección, análisis, mensura u otra gestión sobre los bienes inmuebles que incluyen el ordenar al titular a mensurar, constatar que estén debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, garantizar que exista título del bien inmueble sujeto a disposición y cualquier otro requerimiento exigido por ley. El Comité podrá recobrar del titular los gastos en los que incurra como parte del proceso establecido en las disposiciones de esta Ley, entre ellas, las gestiones establecidas en este inciso.

(c) Toda transacción por realizarse bajo las disposiciones de esta Ley requerirá que se lleve a cabo una búsqueda exhaustiva de la titularidad y cabida del bien inmueble, y que no se haya encontrado la misma. Se indagará con el municipio donde ubique el bien inmueble y con agencias gubernamentales que puedan figurar como titulares de bienes inmuebles, propiedad del Gobierno de Puerto Rico. El Departamento de Transportación y Obras Públicas deberá solicitar al Registro de la Propiedad una certificación negativa acreditativa al amparo de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, sobre la existencia de la

finca registral. Como parte de este procedimiento, las distintas dependencias gubernamentales deberán dar acceso total de su inventario de bienes inmuebles al Comité. El Comité también podrá ordenar la producción de inventarios o listados de bienes inmuebles a las distintas dependencias gubernamentales, necesarios para lograr el cumplimiento cabal de sus facultades y deberes.

(d) El Departamento de Transportación y Obras Públicas podrá inmatricular una finca nueva a favor del Gobierno de Puerto Rico, si como resultado de la investigación para indagar la titularidad de determinado bien inmueble se determina que no existe la finca registral, siguiendo el procedimiento de la antes citada Ley Núm. 210-2015.

Sección 5.- Términos para el procedimiento especial para la investigación y certificación de titularidad de bienes inmuebles.

(a) El término para localizar la titularidad de determinado bien inmueble por parte del Comité será de treinta días (30) calendario, contados a partir de la solicitud de la dependencia gubernamental, municipio, persona natural o jurídica que interese ocupar el bien inmueble.

(b) Las entidades gubernamentales y el municipio donde ubique el bien inmueble deberán proveer la información de titularidad que se les solicite en un término que no exceda de treinta (30) días calendario, contados a partir de la solicitud del Comité. Si las entidades gubernamentales y el municipio, luego de la búsqueda exhaustiva en sus récords, no hallan la información solicitada, así lo certificarán mediante una Certificación Negativa de Titularidad que remitirán al Departamento de Transportación y Obras Públicas con copia al Comité, de manera que el DTOP pueda; (i) certificar que el Gobierno de Puerto Rico es dueño del bien inmueble; (ii) inmatricular la finca registral en la sección del Registro de la Propiedad correspondiente; y (iii) comparecer en representación del Gobierno de Puerto Rico en el proceso de disposición que autorice el Comité. Si pasados los treinta (30) días, las entidades gubernamentales y el municipio del que se trate no evidencian ser titulares del bien inmueble ni presentan la Certificación Negativa de Titularidad, tendrá el mismo efecto como si hubiesen certificado no ser los titulares.

(c) Certificado lo anterior, el Departamento de Transportación y Obras Públicas tendrá el periodo de treinta (30) días calendario, contados a partir del recibo de las Certificaciones Negativas de Titularidad o de transcurrido el término sin recibir las mismas de las entidades gubernamentales y municipios, para; (i) producir una certificación administrativa acreditando que el bien inmueble pertenece al Gobierno de Puerto Rico y remitirla al Comité; (ii) solicitar una certificación negativa acreditativa de que el bien inmueble objeto del procedimiento no aparece inscrito en el Registro de la Propiedad y, contando con ella, (iii) proceder a inmatricular la nueva finca en el Registro de la Propiedad correspondiente, de conformidad con el anteriormente citado Artículo 194 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada.

Sección 6.- Se enmienda el Artículo 1 de la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de

1975, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 1.-

(a)...

(b)...

(c) Conforme a lo establecido en la “Ley Especial para Uniformar el Proceso de Titularidad de los Bienes Inmuebles del Gobierno de Puerto Rico”, cuando se solicita la disposición de una propiedad inmueble y no se identifique a su titular, o cuando la entidad gubernamental que se entiende posee la titularidad del bien inmueble no puede presentar documentación fehaciente o una certificación registral que le acredite como titular, el Departamento de Transportación y Obras Públicas certificará que el bien inmueble pertenece al Gobierno de Puerto Rico y comparecerá en representación de este en todo procedimiento de disposición ante el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles (CEDBI), creado en virtud del Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”.

(d) No obstante lo dispuesto en esta Ley, en el caso de venta o enajenación de instalaciones o facilidades de salud gubernamentales que sean propiedad del Gobierno de Puerto Rico, dichas ventas o enajenaciones se registrarán por las disposiciones de la Ley 3-2003, según enmendada.

(e) El Secretario de Transportación y Obras Públicas promulgará la reglamentación, normas y procedimientos que se entiendan pertinentes para implementar las disposiciones de este Artículo, conforme lo establecido en la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme de Puerto Rico”.

Sección 7.- Se enmienda el Artículo 133 del Código Político de Puerto Rico de 1902, según enmendado, para que lea como sigue:

“Artículo 133.- ...

El Secretario de Transportación y Obras Públicas vigilará todas las obras públicas estatales y tendrá a su cargo todas las propiedades estatales, incluyendo los edificios, caminos y puentes públicos, las fuerzas hidráulicas, los ríos no navegables y sus cauces, las aguas subterráneas, minas y minerales debajo de la superficie de terrenos particulares, los terrenos públicos y las tierras públicas, los registros y archivos públicos y terrenos saneados. Disponiéndose, que el Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles, creado en virtud del Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal”, tendrá a cargo la disposición de los bienes inmuebles así adjudicados, de los cuales podrán disponer mediante arrendamiento, cesión de usufructo, venta directa o venta en pública subasta, o a través de cualquier otro tipo de transferencia de posesión, conforme al reglamento aprobado para dichos propósitos, o según lo establecido en la “Ley Especial para Uniformar el Proceso de Titularidad de los Bienes Inmuebles del Gobierno de Puerto Rico”, cuyo

producto ingresará al Fondo General cuando aplique.”

Sección 8.- Salvedad

Se faculta al Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles y al Secretario de Transportación y Obras Públicas a promulgar o enmendar aquellos reglamentos, normas y procedimientos que se entiendan pertinentes para implementar lo establecido en esta Ley. No obstante, las disposiciones de esta Ley no requerirán, ni estarán supeditadas para entrar en vigor, a la promulgación de un reglamento o a enmiendas a reglamentos vigentes.

Sección 9.- Separabilidad

Si cualquier palabra, inciso, sección, artículo o parte de esta Ley fuese declarada inconstitucional o nula por un tribunal, tal declaración no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de esta Ley, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica y se entenderá que no afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en el remanente de sus disposiciones.

Sección 10.- Cláusula de Supremacía

Las disposiciones de esta Ley y los reglamentos o normas que se adopten de conformidad con la misma prevalecerán sobre cualquier otra disposición de ley, reglamento o norma que no estuviere en armonía con los primeros. Queda derogada cualquier regla de procedimiento o norma que se encuentre en conflicto con las disposiciones aquí contenidas.

Sección 11.- Vigencia

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.