

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 277

22 de enero de 2009

Presentado por el señor *Fas Alzamora*

Referido a las Comisiones de Desarrollo Económico y Planificación, y de Asuntos Municipales

LEY

Para adicionar el inciso (bb) al Artículo 5 de la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos” y adicionar un segundo párrafo al Artículo 13.014 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos”, a fin de imponer respectivamente a la Administración de Reglamentos y Permisos y a los Municipios Autónomos la obligación de verificar la existencia de restricciones o servidumbres inscritas en el Registro de la Propiedad que limiten el uso de fincas o lotes residenciales, y otorgar o denegar los permisos de uso o construcción de conformidad con las restricciones impuestas, requiriendo al solicitante la radicación de una certificación registral o un estudio de título.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Un adecuado desarrollo urbano de Puerto Rico es, sin lugar a dudas, elemento esencial de la política pública de nuestro gobierno. El Artículo 19 de la Constitución del Estado Libre Asociado, establece que será política pública “la más eficaz conservación de sus recursos naturales”. Toda nación moderna experimenta crecimiento en sus centros urbanos. El Gobierno de Puerto Rico tiene la obligación de asegurarse que el crecimiento urbano de la Isla afecte lo menos posible nuestros recursos naturales. Al igual que otras naciones en crecimiento, es necesario incluir como uno de sus más valiosos recursos, el limitado espacio territorial con el que cuenta Puerto Rico para albergar su ciudadanía.

Para cumplir con este mandato constitucional se crearon agencias administrativas como el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, la Junta de Planificación y la

Administración de Reglamentos y Permisos, entre otras. Estas entidades gubernamentales poseen el peritaje y los conocimientos necesarios para promover un desarrollo urbano cónsono con el crecimiento económico y poblacional de nuestra Isla.

De acuerdo con el Censo de 2000, en Puerto Rico, una cuarta parte de la población vive en centros urbanos. Entre los problemas que afectan a estos ciudadanos se encuentran la expansión comercial en áreas destinadas para uso residencial, tráfico pesado y limitado espacio para uso residencial. El deseo de escapar de estos problemas ha obligado a muchas personas a buscar refugio en urbanizaciones o complejos de vivienda cerrados o con control de acceso. Estas urbanizaciones crean pequeñas comunidades residenciales separadas del centro urbano. Como mecanismo para garantizar esta separación, los desarrolladores constituyen sobre la finca matriz, restricciones o servidumbres con el fin de limitar el uso o desarrollo de fincas o estructuras dentro de la urbanización o complejo, garantizando así la protección de la calidad de vida de los residentes de la urbanización.

Nuestro ordenamiento jurídico le ha reconocido validez legal a estas restricciones, bajo la figura de la servidumbre en equidad, definiéndolas como “cláusulas restrictivas a beneficio de los presentes y futuros adquirentes que imponen cargas o gravámenes reales, como parte de un plan general de mejoras para el desarrollo de una urbanización residencial en una finca”. Por su condición de gravamen real, la servidumbre en equidad crea para los residentes de la urbanización derechos reales inscribibles en el Registro de la Propiedad, oponibles contra terceros y futuros adquirentes.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que para reconocerle validez a estas restricciones se necesita que “se hayan establecido por el desarrollador original y dueños de los predios gravados con el fin de limitar el uso de las propiedades o fincas a uno residencial, que tales restricciones consten de forma específica en el título, y que estén inscritas en el Registro de la Propiedad”. Esto no puede entenderse como un relevo para las agencias administrativas por parte del Poder Judicial a los efectos de que la validez de las restricciones se reconocerá solamente por los tribunales. Es obligación de las agencias pertinentes concederle toda su fuerza legal a aquellas restricciones o servidumbres que han sido debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad. Sólo mediante mandato judicial al respecto o la renuncia expresa de los beneficiados por las restricciones, quedan éstas sin efecto.

La función principal de nuestro Registro de la Propiedad es hacer público el estado jurídico de los bienes y derechos reales inscritos. Dada su naturaleza de derecho real inscribible, el conocimiento de las restricciones impuestas por las servidumbres en equidad se le imputa a todo adquirente, presente y futuro, de la propiedad gravada. Por consiguiente, no puede permitírsele a una persona que adquiere una propiedad gravada con una servidumbre en equidad llevar a cabo actos contrarios a las restricciones impuestas por ésta.

Con el fin de promover y coordinar un adecuado desarrollo urbano en nuestra Isla, consideramos necesario enmendar la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos y la Ley de Municipios Autónomos, para incluir entre sus obligaciones verificar la existencia de restricciones o servidumbres en una urbanización o comunidad que limiten su uso residencial, y otorgar permisos de acuerdo con lo dispuesto por dichas restricciones.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se adiciona el inciso (bb) al Artículo 5 de la Ley Núm. 76 del 24 de junio de
2 1975, según enmendada, para que se lea como sigue:

3 “Artículo5.-

4 Serán deberes y facultades generales del Administrador y de la Administración, en
5 adición a las que le son conferidas por esta Ley, o por otras leyes los siguientes:

6 (a)...

7 *(bb) Verificar que la finca para la cual se solicita permiso de uso o construcción*
8 *comercial no esté sujeta a restricciones o servidumbres de cualquier índole, debidamente*
9 *inscritas en el Registro de la Propiedad, que limiten su uso o desarrollo. El solicitante deberá*
10 *presentar ante la Administración de Reglamentos y Permisos una certificación registral o un*
11 *estudio de título sobre la no existencia de restricciones en el Registro de la Propiedad. De*
12 *existir restricciones o servidumbres, el Administrador otorgará o denegará el permiso*
13 *solicitado de conformidad con las restricciones impuestas. Si el Administrador otorga el*
14 *permiso solicitado basado en una certificación registral o estudio de título que por error no*

1 *mencione la existencia de restricciones o servidumbres, ello no tendrá el efecto de anular la*
2 *referida restricción.”*

3 Artículo 2.- Se adiciona un segundo párrafo al Artículo 13.014 de la Ley Núm. 81 de 30
4 de agosto de 1991, según enmendada, para que se lea como sigue:

5 “Artículo 13.014- Decisiones en Casos Especiales

6 ...

7 *La Oficina de Permisos verificará que la urbanización, solar, predio o parcela de terreno*
8 *para la cual se solicita permiso de uso o construcción comercial no esté sujeta a*
9 *restricciones de índole alguna, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, que*
10 *limiten su uso o desarrollo. El solicitante deberá presentar ante la Oficina de Permisos una*
11 *certificación registral o un estudio de título, sobre la no existencia de restricciones en el*
12 *Registro de la Propiedad. De existir restricciones o servidumbres, la Oficina de Permisos*
13 *otorgará o denegará el permiso solicitado de conformidad con las restricciones impuestas. Si*
14 *la Oficina de Permisos otorga el permiso solicitado basado en una certificación registral o*
15 *estudio de título que por error no mencione la existencia de restricciones o servidumbres,*
16 *ello no tendrá el efecto de anular la referida restricción.”*

17 Artículo 3.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

MEDIDA RETIRADA EL 18 DE MARZO 2009