



Titulación de Inmuebles: Situación actual en Puerto Rico y propuestas de desarrollo

Mónica Maldonado Torres
CRIM-PR
CPCI GRANADA 2019

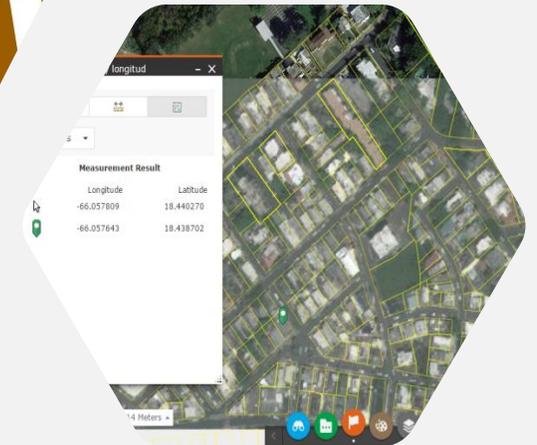
Contexto

- Puerto Rico es un archipiélago en el Caribe.
- Capital: San Juan
- Área: 9,104 km²
- Población: aprox. 3.2 millones (en rápido decrecimiento)
- Es un territorio que “pertenece a” pero “no es parte de” EEUU (Estado Libre Asociado)
- Tiene 78 municipios (dos islas municipio).



CRIM-Catastro-Registro de la Propiedad

- El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) es la entidad encargada de imponer y recaudar la contribución sobre la propiedad.
- El CRIM es la agencia encargada de administrar y mantener el Catastro (Catastro Digital) que se utiliza principalmente con fines contributivos.
- El Registro de la Propiedad es una dependencia del Departamento de Justicia.
- En Puerto Rico el Catastro no está asociado al Registro de la Propiedad, cualquier modificación de la propiedad debe ser sometida al CRIM aunque ya esté escrita en el Registro.
- Los empleados del CRIM tienen acceso al sistema digitalizado del Registro (Karibe), no se sincroniza la información automáticamente.



CRIM-Catastro-Registro de la Propiedad

- La cantidad estimada de propiedades inmuebles tasadas para fines contributivos es de **1,464,798*** (*incluye propiedad residencial, comercial e industrial, no incluye inmuebles registrados pero no tasados).
- El cobro efectivo de la contribución sobre la propiedad depende de que se registren las propiedades y su titular actual.
- No existe ningún tipo de colaboración entre el CRIM y el Registro para actualizar la titularidad de los inmuebles, y el personal del Catastro depende de que el contribuyente acuda voluntariamente a hacer cualquier gestión. La otra opción es hacerlo de forma manual.
- La Ley Hipotecaria de Puerto Rico (2015) no obliga al ciudadano a inscribir sus propiedades en el Registro. Tampoco se verifican las colindancias entre las propiedades antes de otorgar la registración. La delimitación espacial de los derechos de propiedad continúa ausente en los procedimientos ante el Registro.
- Los datos del catastro no tienen presunción jurídica de validez.



Titulación de Inmuebles (Viviendas): Situación Actual

- Se estima que en Puerto Rico existen **1.6 millones** de unidades de vivienda.
- Entre **45% a 55%** de la población en Puerto Rico tiene **viviendas informales** (que se construyen por cuenta propia, y/o cumplen con los permisos ni códigos correspondientes). Gran parte de esta población no posee documentación acreditativa de titularidad.
- Razones de la falta de titularidad: pobreza, consideraciones culturales, inscripción no es obligatoria, comunidades hereditarias, construcciones informales (que incluye invasión de terrenos u otras figuras como la usucapión, ocupación y derecho de accesión).
- La separación o segregación de parcelas en casos de viviendas informales es poco común ya que es necesario que presenten escritura pública y contar con la comparecencia de todos los titulares del inmueble (proceso legal puede ser lento y costoso).

Titulación de Inmuebles (Viviendas): Situación Actual

- Factores que afectan la tenencia de la vivienda:
 - economía débil,
 - contracción en el empleo,
 - reducción en la base de salarios en la economía (que a su vez disminuye el poder adquisitivo de la población, reduce la movilidad de los propietarios, reduce la compra de viviendas de mayor valor y crea condiciones para ejecuciones de hipoteca),
 - contracción poblacional y
 - estancamiento en la formación de hogares.



Titulación de Inmuebles (Viviendas): Situación Actual

- Según un estudio de la Asociación de Constructores de Puerto Rico (2018):
 - Número de unidades de Vivienda: 1,670,946
 - Tenencia de la vivienda:
 - Dueños: 962,206 (68.94%)
 - Renta: 433,579 (31.06%)
 - Aunque el ritmo de la construcción mermó en la última década, las unidades vacantes aumentaron (pobre desempeño económico y migración).
 - Se ha reducido el “homeownership” desde el 2010 y ha aumentado la cantidad de viviendas alquiladas (rentadas).
 - Las ejecuciones de hipoteca (+ por emigración), son altas y se espera que sigan aumentando debido a la tasa de delincuencia de la cartera hipotecaria. Según el estudio, existen 40,000 unidades en riesgo de ejecución, y cerca de 17,000 ya están en proceso.
 - Ha habido poca inversión en los últimos años en residencias valoradas en más de \$100,000, y mayor demanda de vivienda asequible.



Titulación de Inmuebles (Viviendas): Situación Actual

- El problema de la informalidad en Puerto Rico, así como las demandas de vivienda asequible (cobró vigencia tras el paso de los huracanes Irma y María en el 2017, ya que para obtener fondos de reconstrucción FEMA (agencia federal) requiere evidencia de titularidad).
- Aunque ello ha provocado que el proceso de recuperación sea más lento y angustioso, también ha creado oportunidades para adelantar la actualización de las titularidades (flexibilizando requisitos y moviendo a diversas organizaciones a asistir legalmente a la población) así como la disponibilidad de fondos para la construcción de vivienda asequible y la ocupación de viviendas vacantes.



Propuestas de Desarrollo

- Modernización del Registro de la Propiedad, creación de incentivos para inscribir
- Colaboración amplia entre el Registro y el Catastro (incluyendo legislación específica), utilización de datos catastrales para aspectos jurídicos u otorgarles mayor validez legal
- Diversidad y elección de opciones de tenencia y tipos de vivienda (ej. cooperativas, fideicomisos)
- Financiamiento de viviendas por el gobierno: otorgación de préstamos, subsidios e incentivos tanto a los ciudadanos para adquirir propiedades como al sector privado para la construcción de viviendas de interés social
- Redistribución de la tierra
- Establecer normativas robustas sobre parcelación, zonificación y códigos de reconstrucción
- Educación y asesoría legal gratuita a la población



Fuentes



- “El catastro en Puerto Rico: Historia y Evolución” (Ruth L. Trujillo Rodríguez, 2018)
- “Plan de Acción para la recuperación ante desastres” (Borrador, Departamento de la Vivienda, 2018)
- “La titularidad propietaria: su formalidad opresiva en un Puerto Rico Post-María” (José Ocasio, 2018)
- “Situación de la Industria de la Vivienda en Puerto Rico y Recomendaciones de Política Pública” (Asociación de Constructores de Puerto Rico y Estudios Técnicos, Inc., 2018)
- Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM)



Gracias

-  Mónica Maldonado Torres
-  +1 (787) 625-2746, Ext. 2137
-  mmaldonado@crimpr.net
-  [www.](#)