

22 de octubre de 2019

Resolución Núm. JPI-38-01-2019

**PARA INTERPRETAR LA DEFINICIÓN DE LOTIFICACIÓN EN CASOS DE
ARRENDAMIENTOS DE PARTE DE UNA ESTRUCTURA O PARCELA DE TERRENO PARA LA
UBICACIÓN DE UN USO RELACIONADO AL FIN PRINCIPAL**

La Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como “Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico”, en su Capítulo XV, dispone sobre la preparación de un Reglamento Conjunto el cual se conoce como “Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo, Usos de Terrenos y Operación de Negocios” o Reglamento Conjunto, el cual, entre otros, establecería los procedimientos y parámetros a seguir para la evaluación y expedición de determinaciones finales, permisos y recomendaciones relacionados a obras de construcción y uso de terrenos.

El Reglamento Conjunto (Reglamento de Planificación Núm. 38) fue adoptado por la Junta de Planificación en su reunión de 7 de mayo 2019, mediante la Resolución Núm. JP-RP-38. El mismo fue aprobado por el Gobernador de Puerto Rico, Hon. Ricardo A. Rosselló Nevaes, y registrado en el Departamento de Estado el 8 de mayo de 2019, entrando en vigencia el 7 de junio de 2019.

Entre los asuntos sobre los cuales dispone el Reglamento Conjunto, se encuentra el tema de las lotificaciones. Al evaluar una solicitud de permiso de lotificación, la Junta de Planificación, así como la Oficina de Gerencia de Permisos y los Municipios Autónomos sujetos al Reglamento Conjunto, pasan juicio, entre otros, sobre criterios establecidos en los reglamentos e instrumentos de planificación, tales como cabidas mínimas requeridas según el distrito de calificación aplicable, accesos y disponibilidad de infraestructura.

Actualmente existen proyectos que su naturaleza y complejidad requieren de la ubicación de más de una estructura en un mismo predio, ya que están funcionalmente relacionadas al mismo fin principal. En ocasiones en estos proyectos es necesario llevar a cabo contratos de arrendamiento sobre una porción de la parcela o de una estructura para la ubicación de determinado uso o cliente. Se desprende que dichos contratos de arrendamiento no constituyen una lotificación de la parcela o de una estructura, por lo que es necesario dispensar los mismos de solicitar permiso de lotificación y del correspondiente plano de inscripción.

La Ley 161-2009, *supra*, en su Artículo 1.5 define lotificación como:

“Lotificación” — La división de una finca en dos (2) o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad, o para cualquier otra transacción; así como para la construcción de uno (1) o más edificios; la constitución de una comunidad de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como para la construcción de uno (1) o más edificios; e incluye también urbanización, según se define en la reglamentación aplicable y, además, una mera segregación.” (Énfasis nuestro)

El Artículo 9.1 sobre Lotificación de la Ley 161-2009, *supra*, establece que:

“Ningún Registrador de la Propiedad aceptará para inscribir instrumento público alguno si: (a) el plano de lotificación no ha sido finalmente aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V, según aplique; o (b) en caso de traspaso, convenio de traspaso de una parcela de terreno o interés en la misma, dentro de una lotificación, a menos que se haya registrado un plano final o preliminar aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.

Carecerá de eficacia cualquier otorgamiento de escritura pública o contrato privado de lotificación si no fue aprobada previamente dicha lotificación por la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, excepto en aquellos casos en que lo permita la ley y la reglamentación aplicable. Todo plano final de lotificación incluirá la descripción de los solares formados por la lotificación y la del solar remanente según la escritura. Todo plano de lotificación, aprobado al amparo de las disposiciones de esta Ley y cualquier reglamento aplicable, será inscrito en el Registro de Planos de Lotificación del Registro de la Propiedad en el distrito o distritos donde radiquen los terrenos, de conformidad con los reglamentos que el Secretario de Justicia haya aprobado a tales efectos.

El arrendamiento de una porción de una finca para el propósito exclusivo de la construcción, ubicación y utilización de una torre de telecomunicaciones, conforme a la Ley 89-2000, según enmendada, conocida como la “Ley sobre la Construcción, Instalación y Ubicación de Torres de Telecomunicaciones de Puerto Rico”, de un anuncio o de un tablero de anuncio, conforme a la Ley 355-1999, según enmendada, conocida como la “Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de 1999”, no se considerará una lotificación para propósitos de esta Ley. La Oficina de Gerencia de Permisos o Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, notificarán al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales cualquier aprobación de lotificación y su respectivo plano para que éste actualice sus registros y efectúe cualquier procedimiento o trámite legal que en derecho proceda. Cualquier aprobación de lotificación y su respectivo plano debe ser incorporada por la Junta de Planificación al sistema de información georeferenciada. La Junta de Planificación establecerá la tecnología necesaria para que el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales, la Oficina de Gerencia de Permisos y Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, tengan acceso al momento (“real time”) de todo lo pertinente a estas agencias para llevar a cabo las funciones de esta Ley. Asimismo, el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales proveerá acceso sin costo alguno del parcelario catastral a la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos y a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V.”

A pesar de la inclusión de la figura de arrendamiento en la definición de lotificación, la propia Ley 161-2009, *supra*, ha reconocido que existen algunas situaciones en las cuales no deben considerarse ciertos arrendamientos de una porción de una finca para el propósito de una construcción, ubicación y utilización.

Como toda disposición normativa, ésta requiere que la interpretemos de manera que haga sentido y cumpla su propósito. A estos efectos emitimos esta resolución para interpretar que los siguientes arrendamientos no serán considerados una lotificación para propósitos de la Ley 161-2009, *supra*, y el Reglamento Conjunto:

- a. Proyectos que por su naturaleza y complejidad requieren de la ubicación de más de una estructura en un mismo predio ya que están funcionalmente relacionadas al mismo fin principal.
- b. Proyectos que en ocasiones requieren llevar a cabo contratos de arrendamiento sobre una porción de la parcela o de una estructura para la ubicación de determinado uso o cliente.

Se desprende que dichos contratos de arrendamiento no constituyen una lotificación de la parcela o de una estructura, por lo que es necesario dispensar los mismos de solicitar permisos de lotificación y del correspondiente plano de inscripción.

La Junta de Planificación dentro de su facultad inherente de interpretar leyes y reglamentos vigentes e instrumentos de planificación, en reunión de 22 de octubre de 2019, determinó emitir la presente Resolución mediante la cual **ACLARA E INTERPRETA** que para los arrendamientos antes descritos no tendrán que acudir a solicitar que se le exima del requisito de solicitar permiso de lotificación ni el correspondiente plano de inscripción. Sin embargo, será requisito que copia de esta resolución sea anejada a los contratos o escrituras que incluyan los arrendamientos aquí descritos.

ADOPTADA en San Juan, Puerto Rico hoy, 22 de octubre de 2019.


MARÍA DEL C. GORDILLO PÉREZ
Presidenta


SUHEYDY BARRETO SOTO
Miembro Asociado


REBECCA RIVERA TORRES
Miembro Asociado

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el día 22 de octubre de 2019, y para que así conste, firmo la presente.

En San Juan, Puerto Rico, hoy **OCT 28 2019**


LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria