

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 405

28 de marzo de 2017

Presentado por el señor *Berdiel Rivera*

Referido a la Comisión de Asuntos Municipales

LEY

Para enmendar el Art. 2.005 (c) de la Ley Núm. 81-1991 también conocida como ‘Ley de Municipio Autónomos’ convirtiendo el gravamen por concepto de multas y mitigación por estorbo público, en una “*hipoteca legal tácita*” equiparable a las deudas contributivas y, a los mismos fines, enmendar el artículo 55 de la Ley 210 del 8 de diciembre de 2015 para incluir las deudas por multas de estorbo público entre los gravámenes preferentes para los cuales no se necesita acto constitutivo especial ni inscripción de título para su constitución. *Buxó v. Álvarez*, 104D.P.R.,678 (1976). También para enmendar el artículo 10 (c) de la Ley Núm. 31-2012, también conocida como ‘Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades en Puerto Rico’ de modo que se faculte a los Municipios a cobrar, con anterioridad al inicio de los procedimientos, el valor del costo de las tasaciones y planos de mensura necesarios y que el 10% de gastos administrativos sea el monto a depositar como fianza garantizando el compromiso del solicitante-adquirente con el proceso solicitado, siendo tal fianza y los gastos de tasación y planos, no reembolsables.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La *Ley para Viabilizar la Restauración de Comunidades*, Ley Núm. 31-2012, según enmendada, modificó la forma en que los Municipios trabajan el problema de los estorbos públicos y le abrió las puertas a la ciudadanía para usar el recurso de la expropiación forzosa, un ejercicio judicial disponible en el pasado, con carácter de expropiación forzosa, un ejercicio judicial disponible en el pasado, con carácter de exclusividad, para las agencias de gobierno y los municipios. En momentos donde la economía de Puerto Rico y su gobierno necesitan perfilar nuevas alternativas de recaudo y servicios eficientes a la ciudadanía, tener un mecanismo ágil para que los municipios recuperen los fondos del erario invertidos para impactar un estorbo

público, es vital. Actualmente muchos de los recobros se hacen por la vía judicial, bajo la Regla 60 de las Reglas de Procedimiento Civil y otras. Sin embargo, estos procesos muchas veces no son costo-efectivos y los fondos no son recuperables toda vez, que aun ejecutando la sentencia obtenida judicialmente, las hipotecas bancarias tienen un carácter preferencial dependiendo del turno de inscripción que gocen. Al modificar el carácter de la deuda por concepto de multas y mitigación a uno preferencial, sin necesidad de un acto constitutivo para su inscripción, asegura a los municipios recuperar de forma efectiva el dinero del erario utilizado en impactar inmuebles que, en muchos casos han sido incluso ejecutados por los bancos y descuidados de mantenimiento.

A modo groso, la figura de la *hipoteca legal tácita*, no es otra cosa que un residuo del antiguo régimen de clandestinidad hipotecaria, y actualmente surge del Art. 200 de la Ley 83-1991, también conocida como Ley de la Contribución Municipal sobre la Propiedad, según enmendada así como el Art. 55 de la Ley 210 del 8 de diciembre de 2015, también conocida como Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del estado Libre Asociado de Puerto Rico, 30 L.P.R.A. §6082. Actualmente este tipo de hipoteca opera en Puerto Rico *ex proprio vigore*, garantizando el pago de las contribuciones territoriales y tiene el carácter legal de tácita. Ésta determina una preferencia a beneficio de sus titulares *erga omnes* (sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos). Contrario a otras hipotecas legales, la *hipoteca tácita legal*, no necesita de acto constitutivo legal alguno ni de inscripción de título para su constitución. *Buxó v. Álvarez & Zavala, Inc.*, 104 D.P.R. 678 (1976). Más bien constituye un gravamen, una verdadera carga real que pesa sobre los bienes cualquiera que sea su poseedor. *Romero v. Willoughby*, 10 D.P.R. 71 (1906); *Shroeder v. Ayuntamiento de Mayagüez*, 7 D.P.R. 1, (1904).

La implementación de esta figura real en favor de los Municipios les provee garras a la hora de impactar estorbos públicos y recobrar los fondos del erario utilizados para cumplir con su deber de fomentar la salud y seguridad en sus comunidades. No necesitando acto constitutivo alguno, la simple presentación de un documento administrativo que acredite la deuda le permitirá a los Municipios iniciar procesos de ejecución hipotecaria costo-efectivos y eficientes con carácter preferencial a cualquier otro gravamen que no sea contributivo.

Por tanto, esta Asamblea Legislativa busca con esta pieza facultar a los Municipio ejecutar las multas y deudas al erario por impactos de estorbo público como hipoteca legal tácita con carácter preferente sobre cualquier otro gravamen pendiente. El país necesita auto-sustentabilidad. Fomentar y sostener con fondos del erario espacios en desuso no lo promueve, lo promueve la movilidad de propiedades inmuebles como recurso dentro del engranaje económico y ante la continua necesidad social para vivienda en nuestras comunidades. Quienes más afectados se ven a la hora de impactar estorbos públicos son los municipios, y como tal son los llamados a buscar medidas eficientes para recuperar el dinero que el erario desembolsa para esos propósitos. Implementar la hipoteca tácita legal no es otra cosa que un recurso adicional para darles el apoderamiento necesario que les permita no solo recuperar lo invertido sino poner propiedades vacantes disponibles para proyectos de interés social y/o económico en beneficio de sus comunidades.

Finalmente pero no menos importante, el establecer el monto de fianza a depositar el solicitante-adquirente sea el mismo 10% de gastos administrativos no sujetos a reembolso pero si a facturación, facilita los procesos para personas de recursos limitados que desean adquirir este tipo de propiedades de forma costo-efectiva. Se incluye además una disposición para que los gastos de tasación y plano de mensura los provea el solicitante-adquirente sin derecho a reembolso, ante la alta probabilidad que las propiedades declaradas estorbo público no puedan ser tasadas por los municipios dada la actual crisis fiscal. En otras palabras, el peso del gasto económico de la transacción recae en el solicitante-adquirente proveyendo al Municipio con las herramientas necesarias para proveerle un servicio adecuado y diligente sin atentar contra las finanzas municipales en el proceso.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 55 de la Ley 210 del 8 de diciembre de 2015, según
2 enmendada para que lea como sigue:

3 La hipoteca legal es la que se constituye a favor del Estado Libre Asociado de Puerto
4 Rico, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales del Estado Libre Asociado de Puerto
5 Rico y los municipios, sobre los bienes inmuebles de los contribuyentes por el importe de las

1 contribuciones territoriales de las cinco (5) últimas anualidades y las corrientes no pagadas de los
2 impuestos que graviten sobre ellos y *por el importe de las multas y deudas de mitigación por*
3 *concepto de estorbos públicos con el mismo término de tiempo o más o contra cuyo adeudo el*
4 *municipio haya obtenido una sentencia.*

5 Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus
6 titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos.

7 Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 2.005 (c) de la Ley 81-1991, según enmendada para que
8 lea como sigue:

9 (c) Se faculta a los municipios de Puerto Rico a declarar estorbo público cualquier **[solar]**
10 *propiedad inmueble*, incluyendo **[estructuras ubicadas en el mismo, que esté]** *solares*
11 *abandonados, yermos o baldíos, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten*
12 *ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad. Una vez emitida la declaración*
13 *de estorbo público sobre [un solar] el inmueble*, el propietario vendrá obligado a limpiar el
14 mismo o a ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término razonable
15 provisto para ello, *conforme la ordenanza y reglamento que promulgue el Municipio*, a partir de
16 la notificación de la resolución. Si el propietario no efectuare la limpieza **[del solar]**, *de la*
17 *propiedad declarada estorbo público*, el municipio procederá a hacerlo a su costo. Los gastos
18 incurridos y no recobrados por el municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la
19 condición detrimental constituirán un gravamen sobre la propiedad *equivalente a una hipoteca*
20 *legal tácita con el mismo carácter de prioridad de una deuda contributiva* y el mismo se hará
21 constar en el Registro de la Propiedad. Disponiéndose, que en aquellos casos en que el municipio
22 haya incurrido en el costo de limpieza en más de dos (2) ocasiones, se le impondrá una multa, a
23 ser pagada al municipio donde esté sito el solar, la cual será no menor de quinientos (500)

1 dólares ni mayor de cinco mil (5,000) dólares por cada ocasión que ordene la limpieza del
2 mismo. Estableciéndose, que en una tercera ocasión, la misma será de mil (1,000) dólares; en
3 una cuarta ocasión la misma será de tres mil (3,000) dólares; en una quinta ocasión la misma será
4 de cuatro mil (4,000) dólares; y en una sexta ocasión, o más, la misma será de cinco mil (5,000)
5 dólares. Esta multa será en adición al costo que conlleve su limpieza, y de no efectuar el pago
6 correspondiente, tal monto se incluirá dentro del gravamen **[sobre]** *hipotecario tácito que*
7 *gravará* la titularidad **[del solar]** *inmueble* correspondiente. Si dentro del término de seis (6)
8 meses de haberse realizado la última gestión de cobro, incluyendo las de localización o
9 notificación a la última dirección del dueño, éstas resultaren infructuosas, el municipio procederá
10 con la acción judicial que corresponda para la ejecución de la propiedad y su venta en pública
11 subasta, conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según
12 enmendadas. Disponiéndose que, luego del municipio retener la cantidad adeudada por concepto
13 de los gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad, deberá consignar en una cuenta
14 separada del Fondo General del Municipio, el balance restante.

15 Artículo 3.- Se enmienda el artículo 10 (c) de la Ley 31-2012, también conocida como
16 “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”, según enmendada
17 para que lea como sigue:

18 (c) Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del
19 Municipio de la propiedad declarada estorbo público, **[se formalizará]** *el solicitante-adquirente*
20 *proveerá al Municipio los fondos necesarios para los gastos de tasación y plano de mensura*
21 *previo a formalizar un contrato [entre el adquirente y] con el Municipio para la expropiación*
22 *del estorbo. Habiendo el solicitante tenido ante sí el valor de tasación de la propiedad que*
23 *interesa, deberá evaluar si posee la capacidad económica para continuar con el proceso y, de*

1 *así determinarlo, deberá antes de expirar la primera tasación, formalizar el contrato con el*
2 *Municipio donde se establezca [el] su compromiso [del adquirente] de adquirir la propiedad a*
3 *expropiarse, así como del pago del valor de la propiedad en el mercado según tasación [de] más*
4 *una suma equivalente al diez por ciento del valor de tasación. Cualquier gasto que exceda ese*
5 *monto deberá ser facturado al solicitante-adquirente por el Municipio. El contrato incluirá el*
6 *requisito de pago por el adquirente de una Fianza para asegurar que el proceso se culmine que*
7 *será el equivalente al pago del 10% de los gastos administrativos no sujeto a reembolso pero si*
8 *a facturación en caso de exceder el tope del 10% depositado.*

9 **Artículo 4.- Vigencia**

10 **Esta Ley comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.**