

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18<sup>va</sup> Asamblea  
Legislativa

1<sup>ra</sup> Sesión  
Ordinaria

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 411**

30 de marzo de 2017

Presentado por el señor *Cruz Santiago*

*(Por petición de la Sra. Osiris Torres Rivera)*

*Referido a la Comisión de Asuntos Municipales*

**LEY**

Para enmendar el Art. 2.005 (c) de la Ley Núm. 81-1991, según enmendada conocida como “Ley de Municipios 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 del 2015, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria” 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. También para enmendar el artículo 10 (b) de la Ley Núm. 31-2012, 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-adquiriente 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 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 Reglas 60 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico. 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.

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 Contribución Municipal sobre la Propiedad, según enmendada así como del Art. 55 de la Ley 210 del 8 de diciembre del 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 legal tácita* 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); *Schroder v. Ayuntamiento de Mayagüez*, 7 D.P.R. 1, 1904 (1904).

La implementación de esta figura real en favor de los Municipios les provee de 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 ejecuciones hipotecarias 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 Municipios 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 las 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 legal tacita 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 que el monto de fianza a depositar el solicitante-adquiriente 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 aventurarse a 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 DEL PUERTO RICO:**

1           Artículo 1.- Se enmienda el Art. 55 de la Ley 210 del 8 de diciembre del 2015, conocida  
2 como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria” para que lea como sigue:

3           La hipoteca legal es la que se constituye a favor del Estado Libre Asociado de  
4 Puerto Rico, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales del Estado Libre  
5 Asociado de Puerto Rico y los municipios, sobre los bienes inmuebles de los  
6 contribuyentes por el importe de las contribuciones territoriales de las cinco (5) últimas  
7 anualidades y las corrientes no pagadas de los impuestos que graviten sobre ellos *y por el*

1 *importe de las multas y deudas de mitigación por concepto de estorbos públicos con el*  
2 *mismo término de tiempo o más o contra cuyo adeudo el municipio haya obtenido una*  
3 *sentencia.* Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a  
4 beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque  
5 haya inscrito sus derechos.

6 Artículo 2. - Se enmienda el Art. 2.005 (c) de la Ley Núm. 81 - 1991, conocida como la  
7 “Ley de Municipios Autónomos” para que lea como sigue:

8 “Artículo 2.005

9 (a) ...

10 (b) ...

11 (c) Se faculta a los municipios de Puerto Rico a declarar estorbo público cualquier  
12 *propiedad inmueble incluyendo*, solares abandonados, yermos o baldíos, cuyas  
13 condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la  
14 salud y seguridad de la comunidad. Una vez emitida la declaración de estorbo  
15 público sobre **[un solar]** *el inmueble*, el propietario vendrá obligado a limpiar el  
16 mismo o a ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del  
17 término razonable provisto para ello, *conforme la ordenanza y reglamento que*  
18 *promulgue el Municipio*, a partir de la notificación de la resolución. Si el  
19 propietario no efectuare la limpieza **[del solar]** *de la propiedad declarada estorbo*  
20 *público*, el municipio procederá a hacerlo a su costo. Los gastos incurridos y no  
21 recobrados por el municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la  
22 condición detrimental constituirán un gravamen sobre la propiedad **[y el mismo**  
23 **se hará constar]** *equivalente a una hipoteca legal tácita con el mismo carácter*

1 *de prioridad de una deuda contributiva.* Disponiéndose, que en aquellos casos en  
2 que el municipio haya incurrido en el costo de limpieza en más de dos (2)  
3 ocasiones, se le impondrá una multa no menor de quinientos dólares (\$500) ni  
4 mayor de cinco mil dólares (\$5,000) por cada ocasión que ordene la limpieza del  
5 mismo. Esta multa se impondrá de la siguiente manera: en una tercera ocasión la  
6 misma será de mil dólares (\$1,000); en una cuarta ocasión la misma será de tres  
7 mil dólares (\$3,000); en una quinta ocasión la misma será de cuatro mil dólares  
8 (\$4,000); y en una sexta ocasión, o más, la misma será de cinco mil dólares  
9 (\$5,000). Esta multa será en adición al costo que conlleve su limpieza, y de no  
10 efectuar el pago, tal monto se incluirá dentro del gravamen **[sobre]** *hipotecario*  
11 *tácito que gravará* la titularidad del **[solar]** *inmueble* correspondiente. Las multas  
12 impuestas serán pagadas al municipio donde esté sito el solar. [...]

13 Artículo 3.-Se enmienda el artículo 10 (b) de la Ley Núm. 31 - 2012, también conocida  
14 como “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”, para que lea  
15 como sigue:

16 “Artículo 10 -...

17 (a) ...

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

1 *la capacidad económica para continuar el proceso y, de así determinarlo, deberá*  
2 *antes de expirar la primera tasación, formalizar el contrato con el Municipio*  
3 *donde se establezca [el] su compromiso de adquirir la propiedad a expropiarse,*  
4 *así como del pago del valor de la propiedad en el mercado según tasación [de]*  
5 *más una suma equivalente al diez por ciento del valor de tasación. Cualquier*  
6 *gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante-adquiriente por el*  
7 *Municipio. El contrato incluirá el requisito de pago por el adquirente de una*  
8 *fianza para asegurar que el proceso se culmine que será el equivalente al pago del*  
9 *10% de los gastos administrativos no sujeto a reembolso pero si a facturación en*  
10 *caso de exceder el tope del 10% depositado.*

11  
12 Artículo 4.-Vigencia: Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su  
13 aprobación.