

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 759

17 de noviembre de 2017

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

Referido a la Comisión de Asuntos Municipales

LEY

Para enmendar el Artículo 9.012 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”, a los fines de eliminar el requisito de subasta pública para los arrendamientos de locales en las plazas de mercado de los municipios de Puerto Rico; autorizar el arrendamiento de locales mediante Resolución emitida por la Legislatura Municipal; delimitar el término de duración del contrato de arrendamiento; eliminar el derecho de sucesores y herederos a que continúen con el contrato de arrendamiento sin autorización expresa del Municipio; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico de 1991”, en principio, concede a los municipios capacidad fiscal para el desarrollo urbano, social y económico de estos. El propósito del legislador fué otorgar autonomía y proveerles las herramientas financieras, así como las facultades necesarias para brindar una mejor calidad de servicios a la ciudadanía.

El pasado mes de agosto de 2017, el Senado de Puerto Rico celebró la primera Cumbre Municipal. Este evento representó una oportunidad única para la discusión de propuestas entre senadores y alcaldes de todos los partidos políticos. La Cumbre tuvo el fin de unir esfuerzos para presentar legislación que atendiera las necesidades de los municipios. Esto representa un impulso necesario para lograr una economía fuerte, transparente y progresista, que influya en un gobierno justo y accesible.

Las plazas de mercado son parte esencial del desarrollo de los municipios y de la economía de los pequeños y medianos comerciantes. Estas crean un ecosistema de negocio vibrante y

dinámico al estimular el crecimiento económico a múltiples niveles y sectores de producción. A través de su presencia se fomenta la demanda de productos agrícolas locales, bienes y servicios artesanales. Por tanto, es importante procurar un ambiente de negocios dinámico y ágil, para darle continuidad al desarrollo y progreso de éstas.

Así las cosas, en el Artículo 9.012 de la Ley antes citada, se establecen los procedimientos a seguir con relación al arrendamiento en las plazas de mercado. Bajo el estado de derecho actual, el arrendamiento de locales, puestos, concesiones y cualquiera otra facilidad comercial en las plazas de mercado de los municipios se efectúan mediante anuncio de subasta pública. A su vez, el arrendamiento de los mismos no puede ser por un término menor de cinco (5) años, lo cual en ciertos casos resulta oneroso para el desarrollo de los comerciantes.

Por tanto, mediante la presente enmienda se pretende flexibilizar el término de alquiler de dichos locales, eliminar el requisito de subasta para establecer un proceso más ágil y sustituyéndolo por la aprobación mediante Resolución de la Legislatura Municipal. Así también, se elimina el derecho a que se sustituya al arrendatario por sus herederos cuando se presente un caso de muerte a no ser por autorización expresa del Municipio.

Por todo lo antes expuesto, esta Asamblea Legislativa entiende pertinente enmendar el Artículo 9.012 de la Ley 81-1991, a los fines de flexibilizar los procesos relacionados al arrendamiento de locales, puestos, concesiones y cualquiera otra facilidad comercial en las plazas de mercado de los municipios.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 9.012 de la Ley 81-1991, según enmendada,
2 conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

3 “Artículo 9.012. —Arrendamiento de locales en Plazas de Mercado.

4 El arrendamiento de locales, puestos, concesiones y cualquiera otra facilidad
5 comercial en las plazas de mercado de los municipios se efectuará mediante [**anuncio**
6 **de subasta pública**] *Resolución de la Legislatura Municipal*, excepto en los casos
7 que más adelante se disponen. [**El municipio tendrá la opción de publicar dicho**
8 **anuncio en periódicos de circulación nacional o regional o en los medios**

1 **electrónicos o Internet, siempre y cuando el enlace al Aviso de Subasta sea visible**
2 **desde la página principal del portal oficial del municipio, y la página electrónica**
3 **esté accesible y funcionando durante el periodo de su publicación. Asimismo, el**
4 **anuncio publicado en cualquiera de estos medios debe, además, ser incluido**
5 **frente al local en cuestión. Si transcurrido el plazo concedido para presentar**
6 **ofertas no se recibiera ninguna o las que se recibieron fueran irrazonables según**
7 **su mejor criterio, la Junta de Subastas podrá adjudicar el local, el puesto, la**
8 **concesión o la facilidad en arrendamiento mediante la negociación directa o**
9 **mercado abierto a quien considere mejor para el interés público, según dispuesto**
10 **por el Artículo 9.011.] De tiempo en tiempo, el municipio revisará los cánones de**
11 **arrendamiento de las plazas de mercado conforme a los criterios señalados en el**
12 **Artículo 9.012 de esta Ley. [Una vez vencido el término de 30 días para notificar**
13 **la renovación del contrato, según el inciso (a), el municipio podrá comenzar con**
14 **el proceso de notificación y subasta, según dispuesto en este Artículo.] *Los***
15 ***Municipios adoptarán un reglamento aprobado por la Legislatura Municipal para***
16 ***regir todo lo concerniente a las disposiciones de este artículo.***

17 Todo contrato de arrendamiento de locales, puestos, concesiones y cualesquiera otras
18 facilidades comerciales en las plazas de mercado estará sujeto a las siguientes
19 condiciones y normas:

20 (a) Término de Duración del Contrato de Arrendamiento y Renovación. -

21 El arrendamiento será por **[un]** *el término que establezca la Ordenanza Municipal,*
22 **[no menor de cinco (5) años, pero no excederá en ningún caso de [diez (10) años]**
23 *el cual en ningún caso podrá exceder de cinco (5) años, contados a partir de la fecha*

1 de la firma del correspondiente contrato de arrendamiento. No más tarde de los treinta
2 (30) días anteriores a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, [**éste**
3 **podrá renovarse sin la celebración de subasta,**] *este podrá renovarse con la*
4 *aprobación de una Resolución por parte de la Legislatura Municipal*, sujeto al canon
5 de arrendamiento vigente a la fecha de la renovación del contrato, según fijado por la
6 Ordenanza Municipal al efecto, siempre y cuando el arrendatario:

7 (1) Haya cumplido con lo dispuesto en el inciso (b) de este Artículo;

8 (2) Haya cumplido con los reglamentos que rigen las plazas de mercado;

9 (3) Esté al día en el pago del canon de arrendamiento;

10 (4) Tenga vigentes todos los permisos, licencias o autorizaciones, si algunas, que
11 exijan las leyes de Puerto Rico para dedicarse a la venta, distribución y tráfico de
12 determinado artículo, producto o rama de comercio a que se dedique, y

13 (5) Su conducta como arrendatario sea intachable.

14 [**Será base para no conceder la renovación del contrato de arrendamiento que el**
15 **arrendatario posea en dicho concepto más de un puesto, local, concesión o**
16 **facilidad en cualquiera de las plazas de mercado operadas por el municipio,**
17 **excepto en los casos en que el local adicional sea utilizado para propósitos de**
18 **almacenaje de artículos, mercancía, maquinaria, equipos y/o productos**
19 **utilizados directamente y en complemento del local adicional alquilado donde**
20 **ubica el negocio. El concepto de almacén no será considerado como un puesto o**
21 **negocio adicional para propósitos de esta Ley, siempre que los artículos allí**
22 **guardados estén directamente relacionados al puesto o negocio principal, y sean**

1 **imprescindibles para su funcionamiento. Este almacén debe cumplir con los**
2 **siguientes requisitos:**

3 **-1- El arrendatario no puede tener más de un local o puesto destinado para uso**
4 **de almacén.**

5 **-2- El local destinado para almacén debe mantenerse en buen estado de limpieza,**
6 **estética y acceso.**

7 **-3- Los productos, equipos y materiales almacenados en el mismo son para uso**
8 **exclusivo de un local o negocio ubicado en la plaza de mercado.**

9 **-4- Un comerciante nunca podrá poseer dos (2) locales en arrendamiento, a**
10 **menos que uno (1) de éstos esté destinado para uso de almacenaje como apoyo al**
11 **negocio principal. En estos casos, el público no tendrá acceso físico ni visual a lo**
12 **almacenado.**

13 **-5- Estarán prohibidas las transacciones con terceros en o desde el almacén.]**

14 (b) Obligaciones del arrendatario. —

15 El arrendatario dará fiel cumplimiento a los reglamentos que rigen las plazas de
16 mercado y no podrá ceder o traspasar su contrato, ni podrá arrendar o subarrendar su
17 local, puesto o cualquier otra facilidad del mismo a otra persona natural o jurídica,
18 excepto **[que medie una resolución por escrito de la Junta de Subasta del**
19 **municipio correspondiente autorizándolo]** *mediante Resolución aprobada por la*
20 *Legislatura Municipal a esos fines.* Cualquier cambio de uso, traspaso, cesión, venta,
21 donación, arrendamiento, subarrendamiento o cualquier otra transacción que no haya
22 sido aprobada por **[dicha Junta de Subasta]** *autorización expresa de la Legislatura*
23 *Municipal* será nula.

1 (c) **[Subasta de local vacante]** *Local vacante* —

2 Todo puesto, local o cualquier otra facilidad comercial de una plaza de mercado que
3 quede vacante por incumplimiento de contrato, resolución, rescisión, terminación del
4 mismo o por cualquier otra causa, será **[subastado]** *arrendado mediante Resolución*
5 *por parte de la Legislatura Municipal* conforme a las disposiciones de este subtítulo y
6 bajo los términos y condiciones que se especifiquen **[en la subasta]** *en dicha*
7 *Resolución*.

8 (d) Desplazo de arrendamiento por reconstrucción. —

9 Todo arrendatario que sea desplazado del puesto o local de una plaza de mercado por
10 motivo de cualquier reconstrucción o remodelación en la misma, tendrá derecho a que
11 se le conceda un local o puesto, sin necesidad de **[participar en subasta alguna]** *la*
12 *aprobación de Resolución por parte de la Legislatura Municipal*, siempre y cuando
13 haya cumplido con las normas y reglamentos aplicables. El local se le concederá por
14 el término que reste de su contrato o por un término de **[cinco (5) años]** *un (1) año*,
15 contados a partir de la fecha en que le sea concedido el mismo local que ocupaba u
16 otro, lo que sea mayor.

17 Lo anteriormente dispuesto será de aplicación mientras el uso de las facilidades bajo
18 arrendamiento no sean alteradas.

19 **[(e)Sucesores del arrendamiento.** —

20 **En caso de muerte de un arrendatario, sus herederos o sucesores, según la**
21 **declaratoria de herederos, le sustituirán como arrendatarios durante el término**
22 **que reste del contrato de arrendamiento suscrito por el causante y el municipio.**
23 **Tales herederos o sucesores tendrán derecho al beneficio de renovación del**

1 **contrato de arrendamiento sin el requerimiento de subasta, si el caso lo amerita**
2 **por razones económicas y sociales, siempre y cuando hayan cumplido con lo**
3 **dispuesto en los incisos (a) y (b) de este Artículo.]”**

4 Artículo 2.-Vigencia.

5 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.