

(P. del S. 576)
(Conferencia)

LEY NÚM. 77

6 DE AGOSTO DE 2017

Para enmendar el Artículo 9.003A de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”; enmendar el Artículo 2.001, inciso B, de la Ley 83-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”, a los fines de permitirles a los municipios tasar propiedades muebles e inmuebles, sujetas a contribución municipal, en coordinación con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM); convertir el gravamen por concepto de multas y mitigación por estorbo público en una “hipoteca legal tácita” equiparable a las deudas contributivas; 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; enmendar el inciso (c) del Artículo 10 de la Ley 31-2012, conocida como “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades en Puerto Rico”, para facultar 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 los gastos administrativos sea el monto a depositar como fianza garantizando el compromiso del solicitante-adquirente, siendo tal fianza, así como los gastos de tasación y planos, no reembolsables; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La economía de Puerto Rico ha ido decayendo de tal manera, que los cascos urbanos de los municipios están desolados, quedando múltiples propiedades abandonadas y creando un riesgo para la seguridad y la salud de la comunidad aledaña. De igual forma sucede en las áreas fuera de los centros urbanos, donde muchas propiedades han quedado abandonadas por la emergente emigración de puertorriqueños debido a la difícil situación económica que vive Puerto Rico.

En fin, es necesaria la acción inmediata de los gobiernos municipales para detener la desvaloración de los centros urbanos debido a propiedades que se convierten en estorbos públicos por el abandono prolongado de sus ocupantes. La limpieza, renovación y venta de estas propiedades estimulará la creación de empleos en los municipios, ayudando así al desarrollo económico del área y de la Isla.

Como una norma necesaria para complementar la facultad de los municipios para la declaración de estorbos públicos y la expropiación forzosa, así como para agilizar el trámite de tasación de propiedades que están sujetas a contribución municipal de conformidad con la Ley 83-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”, esta Ley faculta a los municipios expresamente, a, previa notificación al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), realizar tasaciones de todas las propiedades muebles e inmuebles dentro de su jurisdicción con personal del municipio o mediante la contratación de evaluadores profesionales de bienes raíces y bienes muebles debidamente

autorizados a ejercer dicha profesión en Puerto Rico. El CRIM deberá adoptar la reglamentación necesaria para viabilizar las facultades conferidas a los municipios para evitar la duplicidad de funciones en las gestiones de cobro a contribuyentes, así como tasaciones de propiedad que serán realizadas por los municipios. Además, el CRIM proveerá el adiestramiento necesario y certificará al personal del municipio y evaluadores profesionales en el uso de los sistemas y métodos de valoración a utilizarse. También se faculta al CRIM a establecer un cargo razonable por los servicios de adiestramientos a evaluadores profesionales. Con esta enmienda se procura que el CRIM tenga una mano amiga en los municipios al momento de tasar propiedades y que toda la información suministrada por los tasadores municipales se ajuste a los requisitos y normas establecidas por el CRIM. De tal forma, se lograría un procedimiento coordinado que agilizaría la imposición del impuesto municipal a propiedades que hoy día no han sido tasadas y que deben pagar dicho impuesto. Esto, a su vez, permitirá que los Municipios tengan mayor liquidez para poder prestarle servicios a la ciudadanía.

En momentos donde la economía de Puerto Rico necesita desarrollar nuevas alternativas de allegar recaudos, es vital tener un mecanismo ágil para que los municipios recuperen los fondos del erario invertidos para impactar estorbos públicos. 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 que depende del turno de inscripción. 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 para impactar inmuebles descuidados de mantenimiento.

A grosso modo, la figura de la hipoteca legal tácita, no es otra cosa que un residuo del antiguo régimen de clandestinidad hipotecaria, y actualmente surge del Artículo 9.003 de la Ley 83-1991, también conocida como “Ley de la Contribución Municipal sobre la Propiedad”, así como el Artículo 55 de la Ley 210-2015, también conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”. 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 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. Más bien constituye un gravamen, una verdadera carga real que pesa sobre los bienes, cualquiera que sea su poseedor.

La implementación de esta figura real en favor de los municipios, provee garras para impactar estorbos públicos y recobrar los fondos del erario utilizados para cumplir con su deber de fomentar la salud y seguridad en las 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.

Así las cosas, es la posición de esta Asamblea Legislativa que es menester aprobar esta Ley, la cual indiscutiblemente beneficiará el desarrollo económico de los municipios y sus ciudadanos al establecer los cimientos básicos del poder soberano para el desarrollo de la obra pública en la Isla a través de los municipios.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 9.003A de la Ley 81-1991, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 9.003A.- Autorización a Municipios a Adquirir Bienes Inmuebles sin el Requisito de Obtener una Consulta de Transacción.

Se autoriza a los municipios a adquirir un bien inmueble por el procedimiento de expropiación forzosa o por cualquier otro medio permitido en ley, sin el requisito previo de consulta de transacción y ubicación ante la Oficina de Gerencia de Permisos de Puerto Rico, siempre que dicho inmueble esté ubicado dentro de la jurisdicción municipal y del área que cubre el Plan de Ordenamiento Territorial previamente aprobado al Municipio por la Oficina de Gerencia de Permisos.”

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 2.01, inciso B, de la Ley 83-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”, para que lea como sigue:

“Artículo 2.01. — Contribución básica, propiedad no exenta o exonerada.

(A)...

(B) El Centro de Recaudación tasará y cobrará dicha contribución conforme al mismo procedimiento sujeto a las mismas limitaciones y derechos provistos por esta Ley para la tasación y cobro de la contribución sobre la propiedad en Puerto Rico.

De igual manera se faculta a los municipios para que, previa notificación al Centro de Recaudación, lleven a cabo gestiones de cobro de cualquier contribución y cualquier acción de embargo y ejecución sobre la propiedad mueble y/o inmueble, contra cualquier contribuyente que adeude contribuciones sobre la propiedad, por la vía administrativa o judicial, previo cumplimiento de los procedimientos de ley aplicables. Los fondos recaudados por los municipios a raíz de esta disposición serán depositados en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. Además, los municipios podrán realizar tasaciones de toda propiedad mueble o inmueble dentro de su jurisdicción con personal del municipio o mediante la contratación de evaluadores profesionales de bienes raíces y bienes muebles debidamente autorizados a ejercer dicha profesión en Puerto Rico. El Centro de Recaudación de Ingresos Municipales adoptará, dentro de los sesenta (60) días a partir de la vigencia de esta Ley, la reglamentación necesaria para viabilizar las facultades aquí conferidas y para evitar duplicidad de funciones en las gestiones de cobro a contribuyentes, así como de tasaciones de propiedad que serán realizadas por los municipios; y proveerá el adiestramiento necesario y certificará al personal del municipio y evaluadores profesionales, en el uso de los sistemas y métodos de valoración a utilizarse. A tales efectos, el CRIM podrá establecer un cargo razonable por los servicios de adiestramientos a evaluadores profesionales y de requerirse la adquisición de algún artefacto o equipo para realizar las tasaciones, los costos serán cubiertos por el municipio o el evaluador profesional, eximiéndose al municipio del pago por adiestramiento al personal municipal. El CRIM establecerá mediante Reglamento los parámetros y procesos mediante los cuales se llevarán a cabo dichas gestiones. En los casos antes mencionados, el Centro de Recaudación no recibirá la

comisión de hasta un máximo del cinco por ciento (5%) del total de las recaudaciones resultantes, dispuesto en el Artículo 22 de la Ley 80-1991, según enmendada, conocida como “Ley del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales”.”

Sección 3. - Se enmienda el Artículo 55 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 55.- Hipoteca legal tácita—definición, carácter; titulares; preferencia.

La hipoteca legal es la que se constituye a favor del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales de Puerto Rico y los municipios, sobre los bienes inmuebles de los contribuyentes por el importe de las contribuciones territoriales de las cinco (5) últimas anualidades y las corrientes no pagadas de los impuestos que graviten sobre ellos y por el importe de las multas y deudas de mitigación por concepto de estorbos públicos con el mismo término de tiempo o más o contra cuyo adeudo el Municipio haya obtenido una sentencia.

Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos. Estarán en el mismo rango preferencial propuesto, las hipotecas tacitas a favor de los municipios, del Gobierno Federal y del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo a todas las agencias, organismos, departamentos, así como a las instrumentalidades y corporaciones públicas del Gobierno de Puerto Rico por concepto de multas y mitigación por estorbo público a cualquier hipoteca, gravamen o condiciones restrictivas, sobre los bienes inmuebles de los contribuyentes.”

Sección 4. - Se enmienda el inciso (c) del Artículo 10 de la Ley 31-2012, conocida como “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 10.- Intención de Adquirir; Expropiación.

Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público podrán ser objeto de expropiación por el Municipio, para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el Municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o bien, sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad. Posterior a ello, el Municipio podrá donar, ceder o arrendar la propiedad a cualquier Organización sin Fines de Lucro según dispuesto en el Artículo 9.014 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”. Se observará el siguiente procedimiento:

(a)...

...

(c) Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del Municipio de la propiedad declarada estorbo público, el solicitante-adquirente proveerá al Municipio los fondos necesarios para los gastos de tasación y plano de mensura previo a formalizar un contrato con el Municipio para la expropiación del estorbo. Habiendo el

solicitante tenido ante sí el valor de tasación de la propiedad que interesa, deberá evaluar si posee la capacidad económica para continuar con el proceso y, de así determinarlo, deberá antes de expirar la primera tasación, formalizar el contrato con el Municipio donde se establezca su compromiso de adquirir la propiedad a expropiarse, así como del pago del valor de la propiedad en el mercado, según tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. Cualquier gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante-adquirente por el Municipio. El contrato incluirá el requisito de pago por el adquirente de una Fianza para asegurar que el proceso se culmine, que será el equivalente al pago del diez por ciento (10%) de los gastos administrativos no sujeto a reembolso, pero sí a facturación en caso de exceder el tope del diez por ciento 10% depositado.”

Sección 5.- Separabilidad

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia. La Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

Sección 6. - Vigencia

Esta Ley empezará a regir inmediatamente después de su aprobación.