

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 398

10 de mayo de 2021

Presentado por el señor *Zaragoza Gómez* y la señora *González Arroyo*

Coautores la señora Hau y el señor Ruiz Nieves

Referido a la Comisión de Desarrollo Económico, Servicios Esenciales y Asuntos del Consumidor

LEY

Para añadir un nuevo inciso (d) al Artículo 2, reenumerar los actuales incisos (d) y (e) del Artículo 2 y enmendar el inciso (k) del Artículo 8 de la Ley Número 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como la Ley de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO), a los fines de definir el término de cancelación de contrato y posterior desahucio, facultar a PRIDCO a proceder con la cancelación de contrato y posterior desahucio de sus propiedades arrendadas, motu proprio o mediante solicitud del alcalde del municipio donde ubica la propiedad y/o de una parte con interés en la propiedad, y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La regla de oro para la promoción del desarrollo económico en un país es la maximización del uso de todos los recursos disponibles. En momentos en que el sector industrial y comercial lucha para mantenerse a flote como consecuencia de los altos costos de producción y las diversas contracciones que han experimentado los mercados de producción, se hace más patente la necesidad de contar con suficiente capital, mueble e inmueble, apto y asequible para la industria local. Por otro lado, la limitada oferta de bienes inmobiliarios industriales hace imperativo que el Estado asegure que todo el acervo existente esté siendo dedicado a la producción y a la creación de

empleos. Lamentablemente, este no es el caso, ni siquiera para aquellas propiedades industriales bajo la titularidad del propio Gobierno de Puerto Rico.

Al día de hoy existen propiedades del Estado, bajo la tutela de PRIDCO, que han sido abandonadas por sus arrendatarios y debido a que su contrato aún está vigente, no están disponibles para ser devueltas a su capacidad productiva. Los gobiernos municipales han expresado un interés genuino en promover el desarrollo económico en sus municipios canalizando el interés de empresas en iniciar o expandir operaciones en propiedades de PRIDCO, sin embargo, esta gestión se ve entorpecida por el abandono de estas facilidades y la imposibilidad jurídica de arrendarlas a quienes les den mejor uso. Esto causa que las empresas pierdan el interés, la inversión se detenga y el municipio pierda la oportunidad de atraer desarrollo económico a sus zonas industriales.

Resulta meritorio reconocer cual fue la intención legislativa para la creación de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO) por virtud de la aprobación de la Ley Núm. 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada. Según reza su texto:

Es la intención de la Asamblea Legislativa que las actividades de la Compañía ... beneficien a los habitantes de Puerto Rico por medio de la revelación y desarrollo en el mayor grado posible de los recursos económicos y humanos del Estado Libre Asociado ... en beneficio general del Pueblo de Puerto Rico...

Dicha intención no se puede lograr mientras existan edificios arrendados a un costo nominal sin que en ellos se inicie o se mantenga una operación comercial, cooperativista, manufactureras o industriales. Es por ello, que esta Asamblea Legislativa entiende meritorio expresamente facultar a PRIDCO de cancelar el contrato de aquellos arrendatarios que tengan estas propiedades en estado de abandono y a desahuciar propiedades rentadas que por abandono no fomenten el desarrollo económico mediante el establecimiento de operaciones comerciales, cooperativistas, manufactureras o industriales. A su vez, es importante insertar a los alcaldes en el desarrollo económico del país. Son ellos quienes tienen el contacto directo con las necesidades de su pueblo, con las empresas interesadas y quienes mejores conocen la

posibilidad de desarrollo que albergan las propiedades ubicadas en sus municipios. Por lo cual, esta Asamblea Legislativa entiende prudente que los alcaldes puedan solicitar la cancelación del contrato y posterior desahucio en propiedades de PRIDCO que estén arrendadas, pero que por abandono no estén generando desarrollo económico alguno.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. - Se añade un nuevo inciso (d) al Artículo 2 de la Ley Número 188 de
2 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como la Ley de la Compañía de
3 Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO), para que lea como sigue:

4 “Artículo 2 – Definiciones.

5 Los siguientes términos, dondequiera que aparezcan usados o aludidos en esta
6 Ley, tendrán los significados que a continuación se expresan, excepto donde el contexto
7 claramente indique otra cosa:

8 (a) Compañía. - Significa la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico que
9 se crea por esta Ley.

10 (b) Bonos. - Significa bonos, pagarés u otros comprobantes de deudas u
11 obligaciones.

12 (c) Departamento. - Significa el Departamento de Desarrollo Económico y
13 Comercio creado en virtud del Plan de Reorganización Núm. 4 de 22 de junio
14 de 1994.

15 (d) *Desahucio* – Significa el proceso mediante el cual la Compañía solicita al Tribunal
16 una orden para remover al arrendatario de una de sus propiedades conforme al Código
17 de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933.

1 Artículo 2.- Se reenumeran los actuales incisos (d) y (e) del Artículo 2 de la Ley
2 Número 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como la Ley de la
3 Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO) como los nuevos incisos (e)
4 y (f).

5 Artículo 3.- Se enmienda el inciso (k) del Artículo 8 de la Ley Número 188 de 11
6 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como la Ley de la Compañía de Fomento
7 Industrial de Puerto Rico (PRIDCO), para que lea como sigue:

8 “Artículo 8. - Facultades Generales

9 ...

10 (k) Arrendar, enajenar y disponer de cualquiera de sus propiedades según ella
11 misma prescriba. *Proceder con la cancelación de contrato y posterior desahucio de sus*
12 *propiedades arrendadas a motu proprio o mediante solicitud del alcalde del municipio donde*
13 *ubica la propiedad y/o de una parte con interés en la propiedad cundo suceda una de las*
14 *siguientes situaciones:*

15 1) *la propiedad esté un (1) año o más arrendada sin que el arrendatario haya iniciado las*
16 *gestiones para obtener los permisos necesarios para la operación del negocio o la construcción;*

17 2) *la propiedad esté un (1) año o más arrendada y con los permisos necesarios para la*
18 *operación otorgados sin iniciar construcción u operaciones comerciales, cooperativistas,*
19 *manufactureras o industriales;*

20 3) *la propiedad esté un (1) año o más arrendada con los permisos necesarios para la*
21 *operación otorgados e iniciada la construcción, pero la misma lleve detenida por un (1) año o*
22 *más; o*

1 4) la propiedad esté un (1) año o más arrendada con los permisos necesarios para la
2 operación otorgados, la construcción finalizada y no haya iniciado operaciones comerciales,
3 cooperativistas, manufactureras o industriales.

4 Se entenderán excepciones y/o defensas afirmativas del arrendatario que el atraso en la
5 obtención de los permisos necesarios, la construcción y/o el inicio de las operaciones comerciales,
6 cooperativistas, manufactureras o industriales sea por causas atribuibles al estado o por fuerza
7 mayor.

8 ...”

9 Artículo 4.- Cláusula de Cumplimiento

10 Se autoriza a la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO), al
11 Departamento de Desarrollo Económico y Comercio y cualquier otra agencia,
12 departamento o instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico a crear, enmendar o
13 derogar cualquier reglamentación vigente para cumplir con el propósito establecido en
14 esta Ley.

15 Artículo 5.- Supremacía

16 Esta Ley tendrá supremacía sobre cualquier otra disposición que contravenga los
17 propósitos de la misma.

18 Artículo 6.- Separabilidad

19 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
20 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley
21 fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal
22 efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto

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

16 Artículo 7.- Vigencia

17 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.