

(P. del S. 759)

1249 ASAMBLEA 3^{ra} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 134
(Aprobada en 10 de Jul de 2017)

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 Ordenanza emitida por la Legislatura Municipal; delimitar el término de duración del contrato de arrendamiento; delimitar 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”, en principio, concede a los municipios la capacidad de autogestionar proyectos y empresas para su desarrollo urbano, social y económico. En esencia el propósito de esta Ley fue proveerles las herramientas y 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, donde se presentaron una serie de propuestas, formuladas entre senadores y alcaldes de todos los partidos políticos, con el fin de unir esfuerzos para presentar legislación que atendiera las necesidades de los municipios. Para impulsar una economía fuerte, transparente y progresista en los municipios, se planteó el tema de las plazas de mercado, componente de la economía de pequeños y medianos comerciantes. Estas microempresas conforman un ecosistema vibrante y dinámico al estimular el crecimiento económico en múltiples niveles y sectores de producción. A través de su presencia se fomenta la demanda de productos agrícolas locales, así como bienes y servicios artesanales y otros. Por tanto, es importante procurar un ambiente de negocios dinámico y ágil, para darle continuidad a su desarrollo y progreso.

Por lo que, en el Artículo 9.012 de la Ley antes citada, se establecen los procedimientos relacionados al arrendamiento en las plazas de mercado. Bajo el estado de derecho actual, el arrendamiento de locales, puestos, concesiones y cualquiera otra instalación comercial en las plazas de mercado se efectúan mediante anuncio de subasta pública y no puede ser por un término menor de cinco (5) años, lo cual en ciertos casos resulta oneroso para el desarrollo de los comerciantes.

Mediante, la aprobación de esta medida se enmienda el término de alquiler de dichos locales, se elimina el requisito de subasta para establecer un proceso más ágil, sustituyéndolo por la aprobación de una Ordenanza de la Legislatura Municipal que atienda estos fines. Así también, se elimina el derecho a que en caso de muerte del arrendatario, este se sustituya por sus herederos 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 optimizar los procesos relacionados al

arrendamiento de locales, puestos, concesiones y cualquiera otra instalación comercial en las plazas de mercado de los municipios.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

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

"Artículo 9.012.- Arrendamiento de locales en Plazas de Mercado.

El procedimiento para el arrendamiento de locales, puestos, concesiones y cualquiera otra instalación comercial en las plazas de mercado de los municipios se efectuará mediante Ordenanza de la Legislatura Municipal, que dispondrá las condiciones y términos relacionados a este trámite. Además, los municipios adoptarán un reglamento para regir todo lo concerniente a las disposiciones de este Artículo, excepto en los casos que más adelante se disponen. Al momento de originarse o renovarse un contrato, el municipio podrá revisar los cánones de arrendamiento de las plazas de mercado conforme a los criterios señalados en el Artículo 9.012 de esta Ley.

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

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

El arrendamiento será por el término que establezca la Ordenanza Municipal. No más tarde de los treinta (30) días anteriores a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, este podrá renovarse con la aprobación de una Resolución por parte de la Legislatura Municipal, sujeto al canon de arrendamiento vigente a la fecha de la renovación del contrato, según fijado por la Ordenanza Municipal al efecto, siempre y cuando el arrendatario:

- (1) Haya cumplido con lo dispuesto en el inciso (b) de este Artículo;
- (2) Haya cumplido con los reglamentos que rigen las plazas de mercado;
- (3) Esté al día en el pago del canon de arrendamiento;
- (4) Tenga vigentes todos los permisos, licencias o autorizaciones, si algunas, que exijan las leyes de Puerto Rico para dedicarse a la venta, distribución y tráfico de determinado artículo, producto o rama de comercio a que se dedique; y
- (5) Su conducta como arrendatario no haya sido objeto de sanciones por faltas a las leyes y reglamentos que rigen la operación comercial en las plazas de mercado.

(b) Obligaciones del arrendatario.

El arrendatario dará fiel cumplimiento a los reglamentos que rigen las plazas de mercado y no podrá ceder o traspasar su contrato, ni podrá arrendar o subarrendar su local, puesto o cualquier otra facilidad del mismo a otra persona natural o jurídica, excepto mediante Resolución aprobada por la Legislatura Municipal a esos fines. Cualquier cambio de uso, traspaso, cesión, venta, donación, arrendamiento, subarrendamiento o cualquier otra

transacción que no haya sido aprobada por autorización expresa de la Legislatura Municipal será nula.

(c) Local vacante.

Todo puesto, local o cualquier otra instalación comercial de una plaza de mercado que quede vacante por incumplimiento de contrato, resolución, rescisión, terminación del mismo o por cualquier otra causa, será arrendado mediante Resolución por parte de la Legislatura Municipal conforme a las disposiciones de este subtítulo y bajo los términos y condiciones que se especifiquen en dicha Resolución.

(d) Desplazo de arrendamiento por reconstrucción.

Todo arrendatario que sea desplazado del puesto o local de una plaza de mercado por motivo de cualquier reconstrucción o remodelación en la misma, tendrá derecho a que se le conceda un local o puesto, sin necesidad de la aprobación de Resolución por parte de la Legislatura Municipal, siempre y cuando haya cumplido con las normas y reglamentos aplicables. El local se le concederá por el término que reste de su contrato o por un término, igual al tiempo que tomó la reconstrucción o remodelación, contados a partir de la fecha en que le sea concedido el mismo local que ocupaba u otro, lo que sea mayor.

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

(e) Sucesores del arrendamiento.

En caso de muerte de un arrendatario, sus herederos o sucesores, según la declaratoria de herederos, si el municipio lo autoriza, le sustituirán como arrendatarios durante el término que reste del contrato de arrendamiento suscrito por el causante y el municipio. Tales herederos o sucesores tendrán derecho al beneficio de renovación del contrato de arrendamiento sin el requerimiento de subasta, si el caso lo amerita por razones económicas y sociales, siempre y cuando hayan cumplido con lo dispuesto en los incisos (a) y (b) de este Artículo.”

Artículo 2.- Vigencia.

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 12 de JULIO de 2018

Firma



Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico