

(P. del S. 1656)

18^{ma} ASAMBLEA 7^{ma} SESION
LEGISLATIVA ExtraORDINARIA
Ley Núm. 164
(Aprobada en 30 de dic de 20 20)

LEY

Para enmendar los Artículos 4, 7, 11, 14 y 15; reenumerar los Artículos 20, 21, 22, 23, y 24 como los Artículos 24, 21, 22, 23 y 25, respectivamente; enmendar el reenumerado Artículo 24; y añadir un nuevo Artículo 20 a la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como la "Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico", con el propósito de aclarar los poderes y facultades de la Administración de Terrenos de Puerto Rico; eximirle del pago de contribuciones territoriales; aclarar el alcance de la justa compensación que pagará la Administración de Terrenos en los procedimientos judiciales de expropiación forzosa que ésta presente; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Administración de Terrenos de Puerto Rico fue creada mediante la aprobación de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, también conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Terrenos". La creación de esta corporación pública obedeció al interés del Estado de generar y contar con una reserva estratégica de terrenos, eliminar la especulación con terrenos pertenecientes al Estado, así como la inserción de esta corporación pública como ente y motor propulsor del desarrollo económico de Puerto Rico. Desde la fecha de su creación, la Administración de Terrenos ha venido ampliando y diversificando las actividades de desarrollo económico que realiza en Puerto Rico, lo cual incluye proyectos de desarrollo en las áreas de vivienda, complejos hoteleros y de potencial turístico, proyectos industriales, de energía renovable, de agricultura, de conservación de terrenos de alto valor ecológico, así como de obras comerciales y de interés social.

Actualmente, el Gobierno de Puerto Rico atraviesa por la peor crisis fiscal de su historia, por lo que es necesario que se establezcan planes estratégicos que puedan viabilizar un despunte de la economía puertorriqueña. Como parte de esta Administración, se han establecido distintas estrategias para atender el problema de las propiedades abandonadas o en desuso en posesión de las agencias y corporaciones públicas del Gobierno de Puerto Rico. Claro ejemplo de esto es la creación del Comité de Evaluación y Disposición de Bienes Inmuebles ("Comité"), creado al amparo de la Ley 26-2017, según enmendada. En ella, se facultó al Comité a crear un procedimiento

eficiente y eficaz de venta de propiedades inmuebles, en el cual imperen los principios de competencia, transparencia, desarrollo económico, creación de empleos, en bienestar del interés público, aplicable a todas las entidades de la Rama Ejecutiva.

De igual forma, mediante la aprobación de la Ley 96-2017, se confirió a la Administración de Terrenos autoridad para declarar como estorbo público, a petición de parte interesada, aquellas propiedades inmuebles en estado de deterioro y abandono en las áreas de Santurce y Río Piedras; así como a adquirir dichas propiedades mediante expropiación forzosa para venderlas a personas naturales o jurídicas que se encuentren capacitadas para rehabilitarlas y utilizarlas dentro de su mejor y más provechoso uso. Las iniciativas antes señaladas, en su conjunto, constituyen acciones específicas dirigidas a reavivar la industria inmobiliaria, reactivando espacios industriales y comerciales pertenecientes tanto al Gobierno de Puerto Rico, como en manos de personas y entidades privadas.

Esta Asamblea Legislativa entiende que, siendo consistente con la legislación adoptada hasta el presente, la Administración de Terrenos puede hacer mayores aportaciones para promover el desarrollo económico de Puerto Rico, si la dotamos de facultades más amplias, a fin de continuar promoviendo el desarrollo económico de Puerto Rico y de esta forma poder cumplir con los propósitos programáticos de esta administración, lo cual redundará eventualmente en un impulso a nuestra economía, objetivo al que todos los puertorriqueños aspiramos alcanzar. Con esta acción, esta Asamblea Legislativa deja meridianamente claras las facultades de la Administración de Terrenos para que ésta pueda continuar llevando a cabo convenios con otras corporaciones públicas, municipios y con personas o entidades privadas para realizar proyectos de desarrollo turísticos, industriales, comerciales, de generación de energía, entre otros, para asegurar el desarrollo más efectivo y la plena utilización de los terrenos de la Administración de Terrenos, del Gobierno de Puerto Rico o de cualquiera de sus agencias, corporaciones públicas y entidades privadas.

Del mismo modo, se incorporan cambios al procedimiento de expropiación forzosa contenido en la Ley Orgánica de la Administración de Terrenos para definir con mayor precisión el justo valor que la Administración pagará por la propiedad a ser expropiada. Constituye un interés apremiante por parte del Estado, garantizar el adecuado desembolso de fondos públicos por el justo valor de la propiedad a la fecha de la adquisición mediante expropiación forzosa, el cual no puede estar basado en teorías y premisas especulativas sobre los mejores usos futuros de la propiedad o de proyectos que no contaban con los permisos gubernamentales requeridos para su ejecución en dicho momento.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como la "Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"Artículo 4.- Director Ejecutivo

El Director Ejecutivo de la Administración será nombrado por el Gobernador, quien le fijará su sueldo. El Director Ejecutivo le responderá directamente a la Junta de Gobierno y hasta que se designe y tome posesión de su cargo su sucesor, y desempeñará los deberes y tendrá las responsabilidades que le sean asignadas por la Junta, de acuerdo con los reglamentos de la Administración. Los reglamentos de la Administración podrán disponer que se deleguen en el Director Ejecutivo aquellos poderes y deberes de la Administración que la Junta estime propio delegar."

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 7 de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como la "Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"Artículo 7.- Derechos y Poderes.

La Administración tendrá personalidad jurídica propia y podrá ejercer todos los derechos y poderes que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo los propósitos de esta ley, incluyendo, sin que se entienda como una limitación a dichos poderes, los siguientes:

(a)...

(b) ...

...

(w) llevar a cabo por sí misma, o por conducto de o conjuntamente con agencias, corporaciones públicas o municipios del Gobierno de Puerto Rico o del Gobierno de los Estados Unidos o mediante convenios con personas o entidades privadas, ya sean naturales o jurídicas, programas y obras, incluyendo proyectos de hogares, turísticos, industriales, comerciales, de generación de energía, entre otros, para asegurar el desarrollo más efectivo y la más plena utilización de los terrenos propiedad de la Administración o del Gobierno de Puerto Rico o de cualquiera de sus Agencias, a la luz de los fines de esta Ley;

(x) ...

(y) llevar a cabo convenios con el Gobierno de Puerto Rico, Agencias, así como con personas o entidades privadas, ya sean naturales o jurídicas, para adquirir para éstos propiedad inmueble mediante diversos mecanismos, incluyendo el mecanismo de expropiación forzosa, a fin de viabilizar un proyecto de desarrollo; enajenar propiedad inmueble o intervenir en o hacer el desarrollo de programas y obras en cuanto a dicha propiedad, conforme a los propósitos de esta Ley. A tales fines se autoriza a las partes en estos convenios a hacer las transferencias de fondos que sean necesarias.

(z) ...

(a-1) ...

...”

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como la “Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 11.- Traspaso de Bienes a la Administración.

Las corporaciones públicas del Gobierno de Puerto Rico, así como los Municipios, quedan por la presente autorizadas para ceder y traspasar a la Administración, y bajo términos y condiciones razonables que acuerden, sin necesidad de subasta pública u otras formalidades de ley adicionales al otorgamiento de la correspondiente escritura pública, cualquier propiedad o interés sobre la misma, incluyendo bienes ya dedicados a uso público, que la Administración crea necesario o conveniente poseer para realizar los propios fines que por ley se le han delegado.

El Secretario de Transportación y Obras Públicas, libre de costo alguno, podrá transferir a la Administración, con la aprobación del Gobernador o de su representante autorizado, los terrenos del Gobierno de Puerto Rico que dicha Administración necesite para llevar a cabo sus propósitos y fines. Esta disposición no se interpretará en el sentido de autorizar la cesión o traspaso de propiedad destinada específicamente a otros fines por disposición legislativa.”

Sección 4.- Se enmienda el Artículo 14 de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como la “Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 14.-

(a) ...

(b) Al radicar dicha declaración de adquisición y entrega y hacer el depósito en el tribunal, para beneficio y uso de la persona o personas, naturales o jurídicas que tengan derecho a tal depósito, que será equivalente a la cantidad estimada como compensación y especificada en la declaración, el título absoluto de dominio de dicha propiedad o cualquier derecho o interés en la misma, según quede especificado en la declaración, quedará investido en la Administración o en el Gobierno de Puerto Rico, según fuere el caso, y tal propiedad se considerará como expropiada y adquirida para el uso de la Administración o del Gobierno de Puerto Rico. El derecho a justa compensación por la propiedad quedará investido en la persona o personas a quienes corresponda, y dicha compensación deberá determinarse y adjudicarse en dicho procedimiento y decretarse por la sentencia que recaiga en el mismo. La sentencia deberá incluir, como parte de la justa compensación concedida, el interés anual que fije por Reglamento la Junta Financiera de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras para obligaciones públicas, sobre la cantidad adicional finalmente concedida como valor de la propiedad, a contar desde la fecha de la adquisición hasta la fecha del pago. En los casos en los que ha habido una incautación de hecho ("taking"), se debe pagar el interés fijado por la Junta Financiera de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras para obligaciones públicas, prevaleciente a la fecha del pago, a partir de la fecha de incautación. En los casos donde el periodo entre la incautación y el pago total de la propiedad expropiada exceda un semestre, el Tribunal deberá considerar las variaciones en las tasas de interés aplicables a los semestres comprendidos entre la fecha de la expropiación hasta la fecha del pago total de la justa compensación; disponiéndose que estos intereses se computarán de forma simple y no compuesta. Los intereses no deberán concederse sobre aquella parte de la cantidad que haya sido depositada como justa compensación. En los casos en que el demandado o demandados apelen la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, fijando la compensación final y de confirmarse dicha sentencia en apelación o se rebajase la compensación concedida, el apelante no recobrará intereses por el período de tiempo comprendido entre la fecha de radicación del escrito de apelación y hasta que la sentencia en apelación advenga final, firme y ejecutoria. Ninguna cantidad así depositada como justa compensación por la propiedad expropiada estará sujeta a cargo por concepto alguno.

(c) ...

(d) ...

(e) ...

(f) En el caso de expropiación forzosa de propiedad para los fines de esta ley, la justa compensación deberá basarse en el valor en el mercado de tal propiedad, sin tomar en consideración el incremento en su valor por razón de haberse anunciado o conocerse

públicamente el proyecto de expropiación o cualquier otro proyecto de desarrollo anunciado sobre la propiedad o propiedades cercanas.

En la valoración a efectuarse no se incluirá incremento alguno por razón de expectativa fundada y razonable de que la propiedad a adquirirse por la Administración o por el Gobierno de Puerto Rico, u otra propiedad similar a la misma, o que se encontrare dentro de la localidad en que estuviera aquélla situada, se requiera o se haya de requerir para uso público o beneficio social o fuere necesaria para algún uso que tan sólo pudiera darle la Administración o el Gobierno de Puerto Rico o sus agencias con poderes para la expropiación de propiedad particular.

(g) No tendrán aplicación, en relación con las propiedades que la Administración adquiera del Departamento de Transportación y Obras Públicas, las disposiciones de la Ley Núm. 12 de 10 de diciembre de 1975, según enmendada. En caso de venta de propiedad inmueble adquirida por expropiación forzosa que haya dejado de tener utilidad para los fines de esta ley o para los fines públicos del Gobierno de Puerto Rico o de cualquiera de sus agencias, se dará preferencia a los anteriores dueños de la propiedad expropiada, o en su defecto a los herederos de éstos, sujeto a las condiciones que, para la enajenación de dicha propiedad, establezca la Administración. En ningún caso, sin embargo, tendrá la Administración la obligación de vender a su antiguo dueño, o sus herederos, a un precio inferior que el del valor en el mercado de la propiedad de que se trate, al momento de venderla la Administración.

(h) El informe de valoración que vaya a ser utilizado por cualquiera de las partes, en los casos de expropiación forzosa incoados por la Administración, no podrá incluir valores y opiniones que se encuentren basados en especulaciones de para qué fines y propósitos se hubiera podido utilizar en el futuro la propiedad objeto de expropiación. Todo informe de valoración deberá tomar en consideración estrictamente los usos permitidos en la propiedad conforme a la reglamentación de uso de suelo vigente al momento de la expropiación y cualquier proyecto definido que fuera a realizarse sobre la misma. Para evidenciar la existencia de un proyecto definido sobre la propiedad, la parte con interés deberá contar con prueba fehaciente de la aprobación de los permisos para llevar a cabo el proyecto ante las distintas entidades gubernamentales concernidas.

(i) En todo caso de expropiación forzosa, la justa compensación tampoco incluirá incremento alguno por razón de mejoras públicas o inversiones que haya llevado a cabo en la localidad la Administración o el Gobierno de Puerto Rico o sus agencias, ni incluirá incremento por razón de cualquier otra obra hecha por o a iniciativa de éstos, para efectuar los propósitos de esta ley, cuando el incremento sea el resultado de planes o acuerdos de adquisición de terrenos, oficialmente adoptados, para obras públicas o para los fines de esta ley.

(j) La Administración podrá desistir total o parcialmente de cualquier procedimiento de expropiación que haya entablado conforme a lo dispuesto en esta Ley y el título de dicha propiedad revertirá total o parcialmente, según sea el caso de desistimiento, a sus antiguos dueños. Disponiéndose, que los antiguos dueños de dichas propiedades podrán reclamar en el mismo procedimiento por el cual se hubiera adquirido título sobre las mismas, cualesquiera daños que se les hubiesen ocasionado por dicha adquisición y el consiguiente desistimiento total o parcial de dicha adquisición. La cantidad que el tribunal determinare que deba ser pagada como daños por la parte de la Administración en el procedimiento de expropiación que motivó la adquisición devengará intereses a la tasa establecida en el Artículo 14 (b) de esta Ley. El cómputo se hará progresivamente conforme a las variaciones en las tasas de interés aplicables a los semestres comprendidos desde el momento de la incautación hasta el pago final de la Sentencia; disponiéndose que los intereses se computarán de forma simple y no compuesta. La sentencia por la cual se determine la cantidad de daños a ser pagados conforme a lo antes dispuesto podrá ser apelada por cualquiera de las partes, pero si los apelantes lo fueren los antiguos dueños de la propiedad adquirida de cuya adquisición se desistió luego y dicha sentencia apelada fuere confirmada en apelación, la Administración no vendría obligada al pago de intereses, a partir de la radicación del escrito de apelación y hasta la fecha de su confirmación, y si la parte apelante lo fuere la Administración y dicha sentencia así apelada fuere revocada en apelación tampoco vendría obligada al pago de intereses desde la radicación del escrito de apelación hasta su revocación.

En todo caso en que la Administración desista total o parcialmente de un caso de expropiación se aplicarán las siguientes reglas:

(1) Si la sentencia que se dictare en la reclamación de daños por desistimiento total o parcial de la adquisición excediera la suma consignada y el antiguo dueño de la propiedad hubiese retirado la misma, la Administración sólo pagará intereses sobre la diferencia entre una y otra suma y con sujeción a lo antes dispuesto.

(2) Si la cantidad determinada por concepto de daños por el desistimiento total o parcial de la adquisición fuese menor que la suma consignada y el antiguo dueño de la propiedad adquirida hubiera retirado la suma así consignada, vendrá éste obligado a la devolución, a la Administración, del exceso retenido sobre la suma determinada por concepto de daños y no se devengarán intereses algunos sobre la misma.

Para el pago total de las cantidades mencionadas en los párrafos anteriores y los intereses sobre las mismas en la forma antes dispuesta se compromete irrevocablemente la buena fe de la Administración, por lo tanto, ninguna cantidad depositada podrá ser

retenida por el Tribunal para el pago de los daños que en su día pudiese determinarse mediante sentencia.”

Sección 5.- Se enmienda el Artículo 15 de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como la “Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 15.- Exención de Derechos y Contribuciones.

Estarán exentos de pago de toda clase de derechos, contribuciones incluyendo sobre la propiedad, aranceles o impuestos estatales o municipales, requeridos o que puedan requerirse por las leyes, los bienes que sean propiedad de la Administración, y cualquier interés que ésta tenga en cualesquiera bienes. Esta exención cubre el otorgamiento de toda clase de documentos, la tramitación de procedimientos de cualquier naturaleza o la expedición de certificaciones y las inscripciones en los registros de la propiedad. La Administración será responsable de satisfacer el pago por concepto de contribuciones territoriales generadas durante el periodo previo a la aprobación de esta Ley.”

Sección 6.- Se reenumeran los Artículos 20, 21, 22, 23, y 24 de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como la “Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico”, como los Artículos 24, 21, 22, 23 y 25, respectivamente.

Sección 7.- Se añade un nuevo Artículo 20 a la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, según enmendada, conocida como la “Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 20.- Exención sobre Embargo, Venta Judicial, Gravámenes; Excepciones.

Todas las propiedades y bienes de la Administración de Terrenos estarán exentas de embargo y de venta por razón de la ejecución de cualquier sentencia o embargo automático creado mediante ley. Disponiéndose, que las disposiciones de este Artículo no serán aplicables a, ni limitarán los derechos de los tenedores de bonos o de acreedores hipotecarios o refaccionarios para ejecutar o en otra forma hacer cumplir cualquier contrato o hipoteca que se hubiere otorgado por la Administración con anterioridad a la vigencia de esta Ley o que en lo sucesivo se otorgare, o los derechos de los tenedores de bonos o acreedores hipotecarios o refaccionarios a obtener remedios para hacer cumplir cualquier gravamen hipotecario, refaccionario, empeño u otro gravamen establecido por la Administración sobre sus bienes, rentas, derechos o ingresos.”

Sección 8.- Se enmienda el reenumerado Artículo 20, ahora Artículo 24, de la Ley Núm. 13 de 16 de mayo de 1962, conocida como la "Ley de la Administración de Terrenos de Puerto Rico", según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 24.- 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 las 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 circunstancias."

Sección 9.- Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir 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: 7 DE ENERO DE 2021

Firma:



Laurence N. Seilhamer Rodríguez
Secretario de Estado
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico