Autorización al DTOP Para Disponer o Arrendar Bienes o Edificios que Dejaren de Ser de Utilidad Pública

Ley Núm. 12 de 10 de Diciembre de 1975, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:
Ley Núm. 12 de 10 de Diciembre de 1975
Ley Núm. 63 de 27 de Mayo de 1976
Ley Núm. 25 de 19 de Mayo de 1977
Ley Núm. 82 de 2 de Julio de 1987
Ley Núm. 76 de 18 de Agosto de 1989
Ley Núm. 122 de 24 de Diciembre de 1991
Ley Núm. 190 de 5 de Septiembre de 1996
Ley Núm. 286 de 1 de Septiembre de 2000
Ley Núm. 197 de 5 de Agosto de 2004)

Para facultar al Secretario de Transportación y Obras Públicas a vender, permutar , y gravar propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que no sea de uso público y arrendar dicha propiedad siempre que dichas transacciones resultaren beneficiosas para los intereses públicos; establecer un procedimiento para el caso en que el Estado o cualquiera de sus agencias, instrumentalidades o municipios resuelva enajenar bienes expropiados o adquiridos que dejaren de ser de utilidad pública; y derogar el Artículo 135 del Código Político de 1902, según enmendado, y las Leyes núm. 441 de 14 de mayo de 1947 y Núm. 182 de 5 de mayo de 1949, según enmendadas.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — [Autorización] (28 L.P.R.A. § 31)

(a) El Secretario de Transportación y Obras Públicas podrá, previa aprobación del Gobernador y los Secretarios de Hacienda y Justicia, vender, permutar o gravar los terrenos propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico así como los edificios que tenga bajo su custodia que dejaron de ser de utilidad pública, siempre que dicha transacción resultare beneficiosa para los intereses públicos. La Asamblea Legislativa deberá impartir su aprobación a toda venta de propiedad adquirida por el Estado Libre Asociado y tasada por el Secretario de Hacienda por un valor de quinientos mil dólares ($500,000) o más. Disponiéndose, que en aquellas propiedades cuyo valor no exceda de los cien mil dólares ($100,000) no se requerirá la previa aprobación del Gobernador ni la recomendación de los Secretarios de Hacienda y Justicia. En estos casos el precio de venta será aquel que disponga el Secretario de Hacienda ya sea por tasación propia o por la tasación del Departamento. No se podrá dividir, segregar, fraccionar, aparcelar o en cualquier otra forma fragmentar una propiedad de más de cien mil dólares ($100,000) con el propósito de reducir su valor de venta.

(b) Se faculta al Secretario de Transportación y Obras Públicas para disponer el arrendamiento de terrenos, edificios o espacios en edificios bajo su custodia propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cuando fuere necesario o beneficioso para el interés público, según los reglamentos que adopte el Secretario al efecto.
(c) No obstante lo dispuesto en esta ley, en el caso de venta o enajenación de instalaciones o facilidades de salud gubernamentales que sean propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, dichas ventas o enajenaciones se regirán por las disposiciones de la "Ley para Reglamentar el Proceso de Privatización de las Instalaciones de Salud Gubernamentales" [24 L.P..R.A. secs. 3301].

Artículo 2. — [Readquisición de propiedad] (28 L.P.R.A. § 31a)

Las personas naturales o sus herederos, así como las personas jurídicas, a quienes cualquier departamento, agencia, instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o municipio le hubiere expropiado o adquirido bienes en cualquier otra forma, tendrán derecho preferente a readquirir su propiedad cuando el TITULAR de los mismos resolviese enajenar total o parcialmente los bienes así adquiridos que dejaren de ser de utilidad pública. Este derecho preferente no podrá ser cedido a otras personas naturales o jurídicas. Tendrán derecho preferente en segundo lugar los que hayan estado ocupando legalmente la propiedad por más de cinco (5) años y tengan allí constituida su única residencia. Tendrán derecho preferente en tercer lugar cualesquiera de los herederos del segundo preferente, que no posean hogar propio o, de éstos no ejercer su derecho, cualquier otro heredero. Tendrán derecho en cuarto lugar los dueños de los predios colindantes o cualesquiera de los integrantes de una sucesión o una comunidad de bienes que fuere dueño colindante. Al momento de la adquisición el TITULAR deberá notificar los alcances de esta ley al dueño del bien expropiado o adquirido en cualquier otra forma, así como a sus sucesores o causahabientes, cuando aplique.

En los casos de enajenación parcial de terrenos adquiridos ya sea por expropiación forzosa o en cualquier otra forma cuando resultare un predio cuya cabida o forma no se ajustara a los requisitos de la Junta de Planificación o dicho predio no tuviere acceso a vía pública, el derecho preferente a adquirir dichos terrenos recaerá en los dueños de los predios colindantes o cualesquiera de los integrantes de una sucesión o una comunidad de bienes que fuere dueño colindante. Las disposiciones de esta ley no menoscabarán los derechos de preferencia adquiridos por los anteriores dueños y los dueños de los predios colindantes en el caso de transacciones efectuadas al amparo de la Ley Núm. 182 de 5 de mayo de 1949, según enmendada.

Si varios colindantes o integrantes de una sucesión o de una comunidad de bienes según sea el caso, estuvieran interesados en adquirir la propiedad, tendrá prioridad aquel colindante que primero haya radicado su solicitud por escrito y de haber radicado simultáneamente varios colindantes dicha solicitud, se le adjudicará conforme a los reglamentos de la Junta de Planificación y en igualdad de condiciones mediante sorteo ante notario público.

Cuando una propiedad que haya sido donada al Gobierno dejare de ser utilidad pública, quienes hayan donado dichos bienes a cualquier departamento, agencia, corporación o cualquier otra instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico o Municipio, así como sus herederos o causahabientes, tendrán derecho a que dicho bien se les revierta gratuitamente. Si existiera

alguna edificación o mejora la misma será valorada y tendrá que pagarse el costo de la misma al Gobierno de Puerto Rico o su instrumentalidad previo a que revierta el título. Los interesados en ejercer este derecho podrán acogerse al procedimiento dispuesto en los Artículos 3 y 4 de esta ley o solicitar la reversión de las propiedades a la agencia correspondiente, la cual previa aprobación del Gobernador y recomendación de los Secretarios de los Departamentos de Hacienda y de Justicia, o autorización expresa de la Asamblea Legislativa, traspasará la titularidad de dichos bienes a los donadores. La acción que surge al amparo de esta disposición prescribirá a los quince (15) años del momento en que la propiedad dejare de ser propiedad pública.

Artículo 3. — [Compensación por la remoción o destrucción de estructuras, etc.] (28 L.P.R.A. § 31b)

Igualmente se autoriza al Secretario de Transportación y Obras Públicas a compensar por la remoción o destrucción de estructuras o parte de éstas, tales como casas de viviendas, ranchones, tormenteras, almacenes, garajes, vías férreas, tuberías, postes, líneas de trasmisión, bebederos, establos, verjas, cercas, alambradas, portones, pozos, cisternas y cualquier otra estructura o cosa análoga, así como también por la destrucción de cualesquiera siembras o plantíos, cuando tal remoción o destrucción fuere necesaria, para cualquier obra de utilidad pública. Cuando el importe de la compensación a pagarse excediere de veinticinco mil (25,000) dólares, deberá someterse a la aprobación del Gobernador, previa recomendación del Secretario de Hacienda y del Secretario de Justicia. Cuando el importe de la compensación a pagarse no excediere de veinticinco mil (25,000) dólares y fuere mayor de cinco mil (5,000) dólares, deberá someterse a la aprobación del Secretario de Hacienda y del Secretario de Justicia.

Artículo 4. — [Derecho preferente; notificación] (28 L.P.R.A. § 31c)

Las personas con derecho preferente a que se refiere el Artículo 2 de esta ley no podrán ejercitar tal derecho en los casos en que cualquier departamento, agencia, instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o municipio informe fehacientemente por escrito al TITULAR su interés de adquirir la propiedad expropiada o adquirida en cualquier forma con la excepción antes mencionada, para fines de utilidad pública, demuestre su necesidad y capacidad para la adquisición y cumpla con los requisitos que a tal efecto se establecen en esta ley. El interesado deberá adquirir la propiedad dentro de los dos (2) años siguientes a la notificación. El TITULAR según aparece en dichas secciones en lo referente a las propiedades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico lo es el Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas. En cuanto a las demás propiedades el TITULAR lo será el departamento, agencia, instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o municipio que ha adquirido la propiedad.

Artículo 5. — [Poder de enajenación; contenido de resolución] (28 L.P.R.A. § 31d)

Para poder enajenar la propiedad adquirida por el TITULAR éste dictará una resolución por escrito que contendrá:
(a) Descripción completa de la finca o edificio con expresión de su número, tomo, folio y número de inscripción en la sección correspondiente del registro de la propiedad.
(b) Nombre de las personas naturales o jurídicas [de] quien o quienes se adquirió.
(c) Si es posible, fecha de la radicación de la demanda de expropiación y número del caso, o datos de la escritura o cualquier otro documento mediante el cual se adquirió, cual sea el caso.
(d) Número de los casos y fechas de las resoluciones que hubiere dictado la Junta de Planificación de Puerto Rico o la Administración de Reglamentos y Permisos, según fuere el caso, cambiando el uso público de la propiedad a enajenarse, aprobando la transacción y cualesquiera otras relacionadas con dicha propiedad, así como la evidencia de que la Junta o la Administración, según fuera el caso, notificó al municipio concernido antes de la determinación.
(e) Firma del funcionario legalmente autorizado y sello de la agencia, departamento, instrumentalidad o municipio que sea dueño de la propiedad.
(f) Cualesquiera otros pormenores que el TITULAR estimare conveniente y necesario.

Artículo 6. — [Publicación de resolución] (28 L.P.R.A. § 31e)

La resolución que se dicte se publicará en un (1) periódico de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico una (1) vez por semana durante dos (2) semanas, y copia de la misma se enviará por correo certificado a la Oficina del Alcalde del municipio concernido y a los anteriores dueños a la última dirección conocida.

Artículo 7. — [Disposición y arrendamiento de bienes o edificios que dejaren de ser de utilidad pública-Notificación de intención de adquirir] (28 L.P.R.A. § 31f)

Los departamentos, agencias, e instrumentalidades del Estado Libre Asociado, los municipios y las personas con derecho e interés en adquirir la propiedad a enajenarse dispondrán de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación del último edicto, a que se hace mención en el Artículo 6, para notificar por escrito al TITULAR su intención de adquirir la propiedad. Durante dicho período el TITULAR no podrá enajenar la referida propiedad.

Artículo 8. — [Varios condueños, proporción de preferencia] (28 L.P.R.A. § 31g)

En caso de que los bienes a enajenarse hubieran sido expropiados o adquiridos de varios condueños, la preferencia de readquisición la tendrán todos conjuntamente en la misma proporción en que eran dueños anteriores y en el caso de que algunos condueños no ejercieren, en tiempo y forma, su derecho preferente a readquirir podrán hacerlo los restantes, y en este caso tendrán derecho a readquirir en la misma proporción en que antes eran dueños y en la porción de aquel o aquellos que no hubieren ejercido su derecho preferente se distribuirá por partes iguales entre los que lo ejercieren.

Artículo 9. — [Precio de readquisición; pago] (28 L.P.R.A. § 31h)

El precio de venta de los bienes a enajenarse y el canon de arrendamiento serán como sigue:
(a) En caso de que no se utilizaran los bienes expropiados o adquiridos por el TITULAR mediante escritura de compraventa para algún proyecto de uso público o cuando se decida no realizar la obra pública, el precio de venta al anterior dueño, sucesores o causahabientes será el mismo al que el TITULAR hubiere adquirido. En caso de que se haya realizado la obra pública, en todo o en parte el precio de venta de los bienes será el valor en el mercado a la fecha en que se realice la transacción, según lo determine el TITULAR mediante tasación al efecto por el Departamento de Hacienda. De haber mejoras o estructuras sobre los terrenos, el precio de las mismas será el valor en el mercado a la fecha en que se realice la venta, según lo determine el TITULAR mediante tasación al efecto por el Departamento de Hacienda.
(b) En los casos en que sea un remanente no conforme según los reglamentos de la Junta de Planificación, o un predio que no tuviere acceso a vía pública, a venderse a los dueños de predios colindantes, el precio de adquisición será el ochenta por ciento (80%) del valor en el mercado a la fecha en que se realice la venta según lo determine el TITULAR mediante tasación al efecto.
El TITULAR otorgará los documentos necesarios para llevar a efecto las transacciones y compensaciones autorizadas.
(c) Los gastos de publicación de edictos, mensura y tasación, los de otorgamientos, expedición de copias e inscripción de la escritura en el registro, al igual que los gastos necesarios para producir la venta de los bienes serán por cuenta del comprador. El TITULAR presentará un escrito donde se certifiquen los gastos incurridos.
(d) El precio de venta se pagará en el acto de otorgamiento de la escritura con cheque certificado.
(e) En caso en que el TITULAR decida arrendar, el canon de arrendamiento será el ocho por ciento (8%) del valor de la propiedad en el mercado a la fecha del otorgamiento del contrato de arrendamiento. El término del arrendamiento no podrá ser mayor de diez (10) años renovable a discreción del TITULAR por un término no mayor de diez (10) años, y siempre que sea beneficioso para el interés público. En aquellos casos en que el contrato de arrendamiento tenga una vigencia de más de tres (3) años, el mismo dispondrá para la revisión mandatoria cada tres (3) años, del valor de la tasación para ajustar el canon de arrendamiento.

Artículo 10. — [Venta en pública subasta; segunda subasta] (28 L.P.R.A. § 31i)

Si después de expirados los términos que las esta ley establecen resulta que ningún departamento, instrumentalidad, agencia del Estado Libre Asociado o municipio ni el dueño anterior o el colindante en su caso o el ocupante por cinco (5) años o más ejercita su derecho preferente a adquirir la propiedad en la forma antes dispuesta, se autoriza al TITULAR a venderla en pública subasta mediante los procedimientos establecidos por ley; Disponiéndose, que de resultar desierta la subasta se celebrará una segunda subasta y; Disponiéndose, que el precio mínimo de venta será fijado por el TITULAR con la aprobación del Secretario de Hacienda.

Artículo 11. — [Anuncio de subasta; contenido] (28 L.P.R.A. § 31j)

La subasta a que se refiere la sección anterior se anunciará en un periódico de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico una vez por semana, durante dos (2) semanas haciéndose constar en el edicto:
(a) La descripción de la propiedad.
(b) El tomo y folio de inscripción y número de la finca.
(c) El precio mínimo de venta.
(d) Día, hora y sitio donde se celebrará la subasta.

Artículo 12. — [Bienes para cuya enajenación no se establezca precio de venta, o adquiridos por cesión voluntaria] (28 L.P.R.A. § 31k)

Los bienes adquiridos por el TITULAR, para cuya enajenación las esta ley no hayan establecido el precio de venta, serán enajenados por su valor en el mercado según tasación que para dichos fines apruebe el TITULAR, siguiendo los procedimientos establecidos en las mismas. En los casos de terrenos adquiridos por el Estado mediante cesión voluntaria para destinarse a un fin público específico, dichos terrenos revertirán gratuitamente a su antiguo dueño o a su sucesión, de haber revocado el donante dicha donación dentro de los términos prescritos establecidos, si no se hubiera destinado el predio a dicho fin público específico, o de haber cesado el mismo dentro de los veinte (20) años siguientes a la fecha de la cesión.

Esto no sera de aplicación en aquellos casos de cesiones requeridas por la Junta de Planificación u otra dependencia del Estado. Se dispone, además, que en aquellos casos en que el Estado posea terrenos donde enclavan estructuras de personas particulares, independientemente de cómo fueron adquiridos los terrenos, y para lo cual no se haya dispuesto en esta ley, se aplicarán las disposiciones del Código Civil como derecho supletorio.

Artículo 13. — [Agrupación y segregación de terrenos] (28 L.P.R.A. § 31*l*)

Para cumplir los propósitos de esta ley se faculta al Secretario de Transportación y Obras Públicas a agrupar y segregar los terrenos propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que dejaren de ser de utilidad pública.

Artículo 14. — [Tasación de bienes; sumisión a la aprobación del Secretario de Hacienda] (28 L.P.R.A. § 31m)

Se autoriza al Secretario de Hacienda a delegar en el Secretario de Transportación y Obras Públicas la función de llevar a cabo la tasación de los bienes propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a ser vendidos en virtud de esta ley.

El Secretario de Transportación y Obras Públicas someterá la tasación a la aprobación del Secretario de Hacienda quien deberá rendir su informe aprobando o desaprobando dicha tasación, en un término improrrogable de treinta (30) días a partir de la fecha en que se le hubiere sometido.

Artículo 15. — [Reglamento] (28 L.P.R.A. § 31n)

El Secretario de Transportación y Obras Públicas queda facultado para disponer por reglamento cualquier medida encaminada a poner en práctica las disposiciones de esta ley aplicables a los terrenos bajo su custodia.

Artículo 16. — [Informes anuales] (28 L.P.R.A. § 31o)

A partir de la aprobación de esta Ley, el TITULAR que efectúe transacciones de las autorizadas por esta ley, rendirá un informe anual a la Asamblea Legislativa, al comienzo de cada sesión ordinaria, sobre las transacciones efectuadas durante el año, con descripción detallada de la propiedad, la fecha del contrato, los términos y condiciones de la transacción, y la persona o entidad con quien se contrató.

Artículo 17. — [Cláusula derogatoria] (28 L.P.R.A. § 31 nota)

Por la presente se deroga el Artículo 135 del Código Político 1902, según enmendado; la Ley Núm. 441 de 14 de mayo de 1947 y la Ley Núm. 182 de 5 de mayo de 1949, según enmendada.

Artículo 18. — Vigencia. (28 L.P.R.A. § 31 nota)

Esta ley empezará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la Oficina de Servicios Legislativos de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.