

(P. de la C. 1200)

LEY

Para enmendar el Artículo 9.012 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991", con el fin de otorgar a los Municipios la facultad de publicar el anuncio de subasta frente al local en cuestión, así como, en los medios impresos, electrónicos o la Internet para el arrendamiento de locales en Plazas de Mercado; para proveer que en algunas circunstancias el arrendamiento de estos locales se efectúe mediante negociación directa; y para modificar los términos concernientes a la renovación de dichos contratos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Al crear la "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991" (en adelante, "Ley de Municipios Autónomos"), se declaró como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, otorgar a los municipios la máxima autonomía posible y proveerles las herramientas financieras, así como los poderes y facultades necesarias, para asumir una función central y fundamental en su desarrollo urbano, social y económico.

En la actualidad, la "Ley de Municipios Autónomos", dispone que el arrendamiento de locales, puestos y concesiones en las plazas de mercado de los municipios se efectúe mediante anuncio de subasta pública. Aunque dicha disposición no aclara el medio a utilizarse, se sobreentiende que el anuncio a publicarse debe ser en un periódico de circulación general o local. Esta práctica resulta onerosa para los municipios, si se toma en consideración los altos costos de la publicación de un anuncio en los medios impresos.

En ocasiones, los municipios han tenido que esperar a que haya varios locales desocupados para publicar un solo anuncio, de modo que resulte costo efectivo. Esto limita la capacidad del municipio para arrendar un local o concesión tan pronto se desocupe el mismo, retrasando así la posibilidad de allegar fondos a las arcas municipales.

Los avances tecnológicos de nuestros tiempos han permitido que todos los municipios tengan o puedan tener su propio portal o página web. El brindarle a los municipios la opción de publicar un anuncio de subasta pública en su portal o en cualquier otro medio electrónico, facilita el arrendamiento de los locales desocupados en las Plazas de Mercado y agiliza el proceso de subasta.

De otro lado, la "Ley de Municipios Autónomos", establece que el contrato de arrendamiento de dichos locales podrá celebrarse sin la celebración de subasta pública, siempre y cuando sea no más tarde de los treinta (30) días anteriores a la fecha de vencimiento del mismo. Esta condición ha resultado inoficiosa y entorpece la marcha de los negocios en 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, para que lea como sigue:

"Artículo 9.012 Arrendamiento de Locales en Plazas de Mercado-

El arrendamiento de locales, puestos, concesiones y cualquiera otra facilidad comercial en las plazas de mercado de los municipios se efectuará mediante anuncio de subasta pública, excepto en los casos que más adelante se disponen. El municipio tendrá la opción de publicar dicho anuncio en periódicos de circulación nacional o regional o en los medios electrónicos o Internet, siempre y cuando el enlace al Aviso de Subasta sea visible desde la página principal del portal oficial del municipio, y la página electrónica esté accesible y funcionando durante el período de su publicación. Asimismo, el anuncio publicado en cualquiera de estos medios debe, además, ser incluido frente al local en cuestión. Si transcurrido el plazo concedido para presentar ofertas no se recibiera ninguna o las que se recibieron fueran irrazonables según su mejor criterio, la Junta de Subastas podrá adjudicar el local, el puesto, la concesión o la facilidad en arrendamiento mediante negociación directa o mercado abierto a quien considere mejor para el interés público, según dispuesto en el Artículo 9.011. De tiempo en tiempo, el municipio revisará los cánones de arrendamiento de las plazas de mercado conforme a los criterios señalados en el Artículo 9.012 de esta Ley. Una vez vencido el término de 30 días para notificar la renovación del contrato, según el inciso (a), el municipio podrá comenzar con el proceso de notificación y subasta, según dispuesto en este Artículo. Todo contrato de arrendamiento de locales, puestos, concesiones y cualesquiera otras facilidades 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 un término no menor de cinco (5) años, pero no excederá en ningún caso de diez (10) años, contados a partir de la fecha de firma del correspondiente contrato de arrendamiento. No más

tarde de los treinta (30) días anteriores a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, este podrá renovarse sin la celebración de subasta, 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 sea intachable.

Será base para no conceder la renovación del contrato de arrendamiento que el arrendatario posea en dicho concepto más de un puesto, local, concesión o facilidad en cualquiera de las plazas de mercado operadas por el municipio.

(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 que medie una resolución por escrito de la Junta de Subasta del municipio correspondiente autorizándolo. Cualquier cambio de uso, traspaso, cesión, venta, donación, arrendamiento, subarrendamiento o cualquier otra transacción que no haya sido aprobada por dicha Junta de Subasta será nula.

(c) Subasta de local vacante. -

Todo puesto, local o cualquier otra facilidad comercial de una plaza de mercado que quede vacante por incumplimiento de contrato, resolución, rescisión, terminación del mismo o por cualquier otra causa,

será subastado conforme a las disposiciones de este subtítulo y bajo los términos y condiciones que se especifiquen en la subasta.

(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 participar en subasta alguna, 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 de cinco (5) años, 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 facilidades 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, 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.-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: 18 de julio de 2014

Firma: 
Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios