



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

Departamento de Justicia

ROBERTO J. SÁNCHEZ RAMOS
SECRETARIO

13 de marzo de 2006

Hon. Juan Carlos Méndez
Secretario
Departamento de Hacienda
San Juan, Puerto Rico

Consulta Núm. 141-06-A

**Re: Transferencia de Terrenos del Estado Libre Asociado al
Municipio de San Juan.**

Estimado señor Secretario:

Me refiero a su comunicación en la cual solicita que le orientemos en torno al procedimiento que se lleva a cabo para transferir terrenos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a los municipios. Dicha consulta surge a raíz de la aprobación de la Resolución Conjunta Núm. 273 del 29 de septiembre de 2005 (Presentada como R. C. del S. 267 (reconsiderada)).

El asunto que nos concierne tiene su origen en la Resolución Conjunta del Senado Núm. 267 presentada el 8 de abril de 2005. Dicha resolución tenía el propósito de ceder al Municipio de San Juan una finca localizada en el Barrio Sabana Llana de Río Piedras, la cual es propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. La mencionada Resolución establecía en su Sección 1 lo siguiente:

Se ordena que el Secretario del Departamento de
Transportación y Obras Públicas, custodio de las propiedades
del Estado, que (sic) transfiera al Municipio de San Juan, a
título gratuito, la siguiente finca de su propiedad: Parcela

rústica radicada en el Barrio Sabana Llana (Río Piedras) del término municipal de San Juan, con una cabida superficial de 11,226.04 metros cuadrados, equivalentes a 2.856 cuerdas. Dicha parcela aparece inscrita al Folio 100 del Tomo 268 de Sabana Llana del Registro de la Propiedad, Sección 5ta de San Juan.

R.C. del S. 267 de 2005 (énfasis suplido).

Dicha resolución fue posteriormente reconsiderada y firmada por el Gobernador de Puerto Rico como Resolución Conjunta Núm. 273 de 29 de septiembre de 2005. El texto de la mencionada Resolución cambió, estableciendo lo siguiente:

Se ordena al Secretario del Departamento de Hacienda en consulta con el Secretario del Departamento de Justicia a transferir, al Municipio de San Juan, a título gratuito la Finca Núm. 11758, inscrita al Folio 100 del Tomo 268 localizada en el Barrio Sabana Llana de Río Piedras [...].

R.C. Núm. 273 de 2005 (énfasis suplido).

La aprobación del último texto citado creó una serie de interrogantes que señalamos durante el proceso legislativo, las cuales procederemos a explicar a continuación. De entrada, precisa señalar que la versión original de la Resolución le imponía al Departamento de Transportación y Obras Públicas (“DTOP”) la responsabilidad de transferir el terreno. Entendemos que dicha designación era cónsona con las disposiciones del Código Político de Puerto Rico de 1902, según enmendado, que establecen en el Artículo 133 lo siguiente:

El Secretario de Transportación y Obras Públicas vigilará todas las obras públicas estaduales y tendrá a su cargo todas las propiedades estaduales, incluyendo los edificios, caminos y puentes públicos, las fuerzas hidráulicas, los ríos no navegables y sus cauces, las aguas subterráneas, minas y minerales debajo de la superficie de terrenos particulares, los terrenos públicos y las tierras públicas, los registros y archivos

públicos y terrenos saneados; **excepto todas las propiedades adjudicadas al Estado Libre Asociado de Puerto Rico en cobro de contribuciones en o antes de la fecha de efectividad de esta ley, que no se utilicen para fines públicos; Disponiéndose, que el Secretario de Hacienda,** en consulta con el de Justicia, tendrá a cargo la administración y disposición de los bienes inmuebles así adjudicados, de los cuales podrán disponer mediante arrendamiento o venta en pública subasta, conforme al reglamento aprobado por ellos, cuyo producto ingresará al Fondo General.

3 L.P.R.A. § 411 (énfasis suplido).

Valga mencionar, además, que la referida Resolución también resultaba cónsona con la Ley Núm. 95 de 18 de abril de 1952, que dispone que “[e]l traspaso de propiedad inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico a un municipio o subdivisión política pública o viceversa, se llevará a cabo en virtud de escritura pública a otorgarse por el alcalde del municipio correspondiente y por el Secretario de Transportación de Obras Públicas, a nombre y en representación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.” 28 L.P.R.A. § 4.

No obstante lo anterior, en nuestra ponencia ante la Asamblea Legislativa el 20 de junio de 2005 consignamos la necesidad de que el DTOP certificara que dicha propiedad estaba bajo su custodia. Esto se requirió toda vez que no surgía del Registro de la Propiedad que el DTOP era el custodio de la propiedad a transferirse. Como cuestión de hecho, durante la comparecencia del DTOP ante la Asamblea Legislativa surgió que en sus archivos no existía evidencia de que la referida finca estuviera bajo su custodia.

Posteriormente se presentó ante la consideración del Gobernador la Resolución en su forma original. La misma, sin embargo, fue retirada y reconsiderada por la Asamblea Legislativa. Luego de dicha gestión, la Asamblea Legislativa presentó al Gobernador la versión reconsiderada de la Resolución. La versión reconsiderada eliminó la intervención del DTOP en el proceso, imponiéndole al Departamento de Hacienda, en consulta con el Departamento de Justicia, la responsabilidad de transferir el terreno mencionado.

Se incluyó al Departamento de Hacienda como interventor toda vez que la Asamblea Legislativa identificó que el terreno fue uno adquirido en pago de contribuciones territoriales adeudadas. Véase Resolución Conjunta Núm. 273 de 29 de septiembre de 2005, Exposición de Motivos. Conforme a la citada disposición del Código Político, y bajo tal situación fáctica, se presume que dicha agencia tiene el título de propiedad o la custodia de la misma. Por lo tanto, se designó al Secretario de Hacienda como el funcionario a cargo de la transferencia del terreno al Municipio de San Juan.

Por otro lado, debemos mencionar que a dicho traspaso le es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 9.004 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, que establece:

(a) Se podrá transferir gratuitamente por donación, o con causa onerosa por compra voluntaria, a un municipio el título de propiedad, usufructo o uso de cualquier terreno o facilidad del Gobierno Central sus instrumentalidades y corporaciones públicas, que a juicio del alcalde sea necesaria para cualesquiera fines públicos municipales. Tal transferencia estará sujeta a que las leyes que rijan la agencia pública que tenga el título o custodia de la propiedad así lo autoricen o permitan y a la aprobación del Gobernador de Puerto Rico. **El jefe de la agencia pública que tenga el título de propiedad o la custodia de la propiedad representará al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en el otorgamiento de la escritura o documento correspondiente.**

(b) La Asamblea Legislativa podrá transferir, a un municipio el título de propiedad, usufructo o uso de cualquier terreno o facilidad del Gobierno Central, sujeto o no a condiciones, por Resolución Conjunta.

21 L.P.R.A. § 4454 (énfasis suplido).

Como puede advertirse del texto antes citado, al amparo de la Ley de Municipios Autónomos se puede transferir a cualquier municipio, a título gratuito, terrenos pertenecientes al Gobierno Central, siempre y cuando se

cumpla con unos requisitos legales. Cónsono con ello, la transferencia del terreno que nos ocupa está cobijada por dicha disposición estatutaria, por lo que el Secretario de Hacienda, como custodio de la propiedad, es el llamado a representar al Gobierno del Estado Libre Asociado en el correspondiente otorgamiento de la escritura.

En resumen, la Resolución en cuestión dispone como obligación para la transferencia que previamente se realice una consulta al Secretario de Justicia. Como hemos visto, dicha designación toma como punto de referencia las disposiciones del referido Artículo 133 del Código Político que dispone que “[e]l Secretario de Hacienda, en consulta con el de Justicia, tendrá a cargo la administración y disposición de los bienes inmuebles así adjudicados, de los cuales podrán disponer mediante arrendamiento o venta en pública subasta, conforme al reglamento aprobado por ellos, cuyo producto ingresará al Fondo General.” 3 L.P.R.A. § 411. Nótese que dicha disposición faculta al Secretario de Hacienda, en consulta con el Secretario de Justicia, a disponer de los bienes así adjudicados pudiendo usar para dicho fin el arrendamiento o venta en pública subasta. La norma no contempla de forma expresa la posibilidad de adjudicación o transferencia de propiedades a los Municipios. Sin embargo, considerando que la letra de la norma anteriormente citada no es exhaustiva, y considerando, además, la existencia de un mandato legislativo para la transferencia del terreno, junto a las disposiciones aplicables de la Ley de Municipios Autónomos, entendemos que podemos utilizar algunos de los preceptos reglamentarios establecidos para el procedimiento de arrendamiento y venta de bienes adquiridos por deuda contributiva.

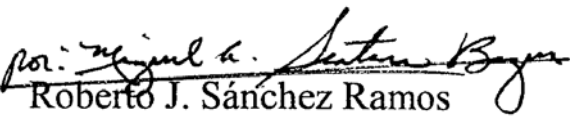
A esos efectos, el Reglamento de Propiedades Adjudicadas al Estado Libre Asociado en Cobro de Contribuciones del Departamento de Hacienda, Reglamento Núm. 3727 de 27 de enero de 1989, establece el procedimiento de consulta al Secretario de Justicia, cuando la transacción se trate de la venta o arrendamiento bienes adquiridos por deuda contributiva. Basado en dicho Reglamento, la consulta a realizarse deberá contener una descripción completa de la propiedad, la certificación registral (incluyendo título, cargas y gravámenes), y una certificación emitida por el Secretario de Hacienda acreditando la custodia sobre el terreno a ser transferido, entre otras cosas.

Por lo tanto, para el fiel cumplimiento con dicho trámite, una vez recopilados los documentos requeridos, el Secretario de Hacienda remitirá los mismos ante la consideración del Secretario de Justicia para el estudio legal correspondiente. En cuanto al particular, precisa aclarar que la consulta de autos se limita a explicar el procedimiento a seguir para la propuesta transferencia de terrenos del Estado Libre Asociado al Municipio de San Juan. En consecuencia, una vez inicie formalmente dicho trámite, el Secretario de Hacienda enviará los documentos correspondientes para que el Secretario de Justicia determine si la transacción cumple con los requisitos legales.

Adviértase, que en dicha gestión la función del Secretario de Justicia se limitará al análisis de la evidencia documental que se someta para determinar si la transacción cumple con los requisitos legales y de forma para la transferencia del terreno. Así pues, posterior a dicho procedimiento de consulta, se procederá conforme al Artículo 9.004 de la Ley Núm. 81, a los efectos de que el jefe de la agencia pública que tenga el título de propiedad o la custodia de la propiedad representará al Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en el otorgamiento de la escritura o documento correspondiente. Véase 21 L.P.R.A. § 4454. Finalmente, es necesario tener en cuenta que tal transferencia estará sujeta a que las leyes que rigen la agencia pública que tiene el título o custodia de la propiedad así lo autoricen o permitan, y a la aprobación del Gobernador de Puerto Rico. Por lo tanto, el Departamento de Hacienda deberá corroborar si dicha propiedad en efecto está bajo su custodia y si está sujeta a alguna norma contributiva o de otro tipo que afecte la transferencia.

Esperamos que los comentarios anteriores le sean de utilidad.

Cordialmente,

por: 
Roberto J. Sánchez Ramos