

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 780

1 de marzo de 2022

Presentado por los señores *Zaragoza Gómez* y *Ruiz Nieves*,
y por las Señoras *Rosa Velez, Hau* y *González Arroyo*

Referido a la Comisión de

LEY

Para enmendar los Artículos 1.008, 2.018, 4.005, 4.008, 4.009, 4.010, 4.011, 4.012 y derogar los Artículos 4.015, 4.016, 4.017, 4.018, 4.019, y 4.020 de la Ley 107-2020, según emendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”; enmendar el Artículo 416 de la Ley Núm. 4 del 23 de junio de 1971, según emendada, conocida como “Ley de Sustancias Controladas de Puerto Rico”; enmendar el Artículo 1727 de la Ley 55-2020, según emendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”; enmendar la Sección 5(a) de la Ley de 12 de marzo de 1903, según emendada, conocida como “Ley General de Expropiación Forzosa”, a los fines de aclarar, simplificar y reducir los términos de tiempo para lograr la Declaración de Estorbo Público, agilizar las herramientas que tienen los municipios para mitigar los estorbos públicos, establecer límites a la reincidencia, acortar los términos para la figura de adquisición municipal, permitir a los municipios a ordenar la revocación de exoneraciones indebidas y calcular la deuda contributiva en casos de propiedades declaradas como Estorbo Público, asegurar la protección a los dueños de propiedades que cayeron en condición de Estorbo Público debido a desastres naturales, fortalecer el modelo de Bancos de Tierras Comunitarios o “Community Land Banks” (CLB), permitir a los municipios a realizar una inscripción administrativa de los Estorbos Públicos, ampliar la figura de dación en pago para satisfacer deudas contributivas, crear la figura de Administrador para el contexto del manejo de estorbos públicos, y otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En Puerto Rico, no hay comunidad que haya podido escapar del problema de las propiedades vacantes y en abandono. La migración hacia el exterior, la crisis económica y el desparramiento suburbano son factores que han desplazado por décadas la población que antes habitaba en los centros urbanos. En muchos de los pueblos de la isla, se observa una gran cantidad de casas en ruinas, hospitalillos y solares baldíos. Esta crisis de propiedades abandonadas se agrava aún más ante la prevalencia de un marco jurídico de derecho propietario, herencias y manejo de estorbos públicos costoso, complejo y anticuado.

La propagación de abandono de bienes inmuebles, es quizás uno de los problemas más serios que enfrenta la sociedad puertorriqueña en estos momentos. Según datos del Censo, en el 2019 el 24% de las viviendas de Puerto Rico estaban vacías; lo cual representa el doble de la tasa en los Estados Unidos y el doble de la tasa de Puerto Rico hace dos décadas atrás. Estas propiedades no solo constituyen detrimentos estéticos, sino que además provocan una serie de impactos negativos a la salud, la seguridad, al ambiente, al comercio, al valor de las propiedades vecinas y al erario gubernamental. Esto representa un fenómeno dinámico cuyos efectos son contagiosos y afectan desproporcionadamente a la ciudadanía de bajos y medianos recursos.

Las normas jurídicas que regulan y atienden la problemática de los estorbos públicos tienden a ser confusas y contradictorias. Existen varios campos de derecho relacionados, incluyendo el derecho propietario, administrativo, ambiental, de daños y perjuicios, sucesiones y contributivo, entre otros, lo cual hace que el manejo de estorbos públicos sea complicado aún para peritos en derecho, planificación urbana y bienes raíces. La falta de uniformidad en algunos de los procesos y la sobre-legislación sobre el manejo de los estorbos han provocado que el proceso para declarar una propiedad como estorbo público en Puerto Rico sea uno sumamente costoso e ineficiente. De los 43 estados quienes han delegado a los gobiernos municipales el proceso de declarar estorbos públicos (o “public nuisances”), el proceso de Puerto Rico es el más lento y burocrático de todos. Nuestros vecinos de América Latina también han estado a la

vanguardia en la lucha en contra del abandono de bienes inmuebles, particularmente a través de reformas a sus códigos civiles.

A pesar de la alta cantidad de propiedades vacantes y abandonadas, también existe una crisis de vivienda asequible en Puerto Rico. Según el Censo, el 44% de los puertorriqueños viven bajo los niveles de pobreza y el 45% de quienes alquilan gastan más del 35% de sus ingresos en vivienda. En combinación con un aumento drástico en el costo de la construcción y la constante presión de desarrollo en contra de nuestros recursos naturales limitados, estas variables crean una paradoja socio-económica, en la cual, por un lado, hay escasez de vivienda y, por otro lado, hay manzanas urbanas plagadas de propiedades vacías. Similarmente, urbanizamos nuestros campos y ponemos en peligro nuestros cuerpos de aguas para la expansión urbana y construcción nueva, mientras nuestras áreas urbanizadas con acceso a infraestructura pública existente se sumergen en condiciones de estorbo público.

Ante esta realidad, el manejo efectivo de los estorbos públicos representa la herramienta más poderosa a nuestro haber para atajar la falta de vivienda asequible. La reconstrucción y rehabilitación de los estorbos públicos se traduce en la liberación de oferta inmobiliaria en nuestras comunidades ayudando a estabilizar los precios, en armonía con la teoría económica básica. Pero, además, el hecho de que el andamiaje de adquisición de estorbos públicos es regulado y conducido por los gobiernos municipales presenta una oportunidad única para que estos encaucen el desarrollo de estas propiedades y terrenos hacia proyectos de vivienda asequible. Esta estrategia, sin duda, ganará mayor tracción al combinarse con programas que Puerto Rico tiene a su haber, como el “low-income housing tax credit program” (LIHTC por sus siglas en inglés). Este programa representa más de novecientos millones de dólares en subsidios federales para el desarrollo de proyectos de vivienda asequible y se suman a otras iniciativas similares que forman parte de los fondos asignados para la reconstrucción de Puerto Rico en respuesta a los embates de los huracanes Irma y María.

De manejarse adecuadamente, además, hay un sin número de usos que se le pueden otorgar a las propiedades. Por ejemplo, se podrían utilizar para atender nuestra

falta de vivienda asequible pero también para proveer nuevos espacios para uso común, parques pasivos, servidumbres de conservación, huertos comunitarios y agricultura local. De igual forma, se pueden destinar para programas de empresarismo y fomentar el crecimiento de las pequeñas y medianas empresas. Finalmente, se lograría reducir y prevenir la propagación de plagas, enfermedades, a la vez que se disminuyen los lugares que se prestan para cometer actividades ilícitas. En fin, una transformación que responda a las necesidades de las comunidades y la ciudadanía. Para lograr esto como sociedad, debemos reevaluar nuestro marco legal y aceptar las siguientes realidades aprendidas durante las pasadas generaciones:

- 1) El sistema de manejo de estorbos públicos no provee mucho espacio para la vivienda asequible en estos momentos, ya que enfatiza la venta judicial. Este tipo de adquisición está basada principalmente en las adquisiciones con dinero en efectivo y al mayor postor, utilizando como base el valor de tasación de la propiedad. En otras palabras, las personas que más necesitan vivienda, difícilmente tienen acceso a este inventario.
- 2) Es irrealista pensar que se dispondrá de toda propiedad mediante la venta al precio de mercado. Bajo este sistema es más costoso adquirir estas propiedades, lo cual ha sido un disuasivo de la rehabilitación. Un modelo que reconoce y fomenta la donación o venta final por debajo del precio de tasación podrá priorizar rehabilitación y uso como vivienda asequible.
- 3) Hacen falta mecanismos rápidos y eficientes. Las ventas judiciales, términos exagerados, liquidaciones de herencias *ab intestato*, y otros procesos tienden a durar años. Mientras tanto, la propiedad sigue en deterioro y afectando la calidad de vida de la comunidad.
- 4) Algunas de las mismas políticas públicas que han promovido la justicia social por décadas, tales como la figura de los herederos legítimos o las exenciones contributivas para residencias principales podrán fomentar o perpetuar un estado de abandono si no se modifica su aplicación para casos de estorbos públicos.

- 5) En este escenario particularmente, los sistemas de registro de propiedad y el catastro digital han fomentado lagunas y contradicciones que dificultan el manejo adecuado de las propiedades abandonadas. Por ejemplo, es difícil hablar de gravámenes de los gastos incurridos por los municipios para atender la propiedad, cuando la mayoría de estas propiedades ni siquiera están inscritas en el Registro de la propiedad ni constan en el catastro digital. Nuestro derecho codificado tiende a pintar un sistema lejos de la realidad, donde cada propiedad tiene dueño y está debidamente inscrita.
- 6) Hay propiedades cuyos dueños nunca son encontrados. Como mencionamos anteriormente, nuestro derecho codificado tiende a presumir que cada propiedad tiene dueño y que los protocolos existentes son suficientes para ventilar la ausencia o abandono. Aún abandonando un bien inmueble a propósito o de forma negligente, el ordenamiento defiende los derechos propietarios como absolutos y duraderos.
- 7) Las deudas que tienen o podrán tener de contribuciones, penalidades e intereses de la gran mayoría de estas propiedades en abandono son incobrables. Asumiendo más flexibilidad para la reducción o extinción de estas deudas permitirá viabilizar la recuperación y readaptación de estas propiedades a través de los Municipios, los Bancos de Tierras Comunitarias, y los llamados "tax takings".

Considerando lo anterior, se adopta un nuevo enfoque para crear un protocolo uniforme, eficiente y coherente para la identificación, declaración, manejo, subsanación, adquisición y reutilización de los estorbos públicos basado en los siguientes principios:

- 1) Cualquier plan para combatir el abandono y deterioro vecinal deberá estar enfocado en la vivienda asequible, el desarrollo económico, y el desarrollo comunitario,
- 2) Un derecho real debe poder renunciarse tácitamente mediante el abandono,

- 3) El abandono puede ser resultado de muchas cosas: desde el desplazamiento por un desastre natural o la pobreza, o por negligencia o especulación de parte de los dueños. Todo protocolo deberá contemplar la diversidad de casos que podrán surgir, e incluirá salvaguardas para lograr un balance equitativo entre los derechos propietarios y la utilidad social,
- 4) Fortalecer y priorizar el modelo de Banco de Tierras Comunitarias o “Community Land Banks (CLB por sus siglas en inglés)”, como herramienta para fomentar las alianzas entre la comunidad y los municipios.

CAMBIOS AL PROCESO DE DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

Entre los cambios que presenta esta ley al proceso de identificación, declaración y manejo de propiedades en condición de estorbo público, figuran los siguientes:

- 1) Aclarar, simplificar y reducir los términos de tiempo para lograr la Declaración de Estorbo Público y la posterior subsanación de la condición de detrimental.
- 2) Agilizar las herramientas que tienen los municipios para mitigar los estorbos públicos, incluyendo la limpieza, demolición, imposición de multas periódicas y gravámenes, y también proveer facultades para retirar o suspender diferentes tipos de remedios, en caso de comparecencia y para viabilizar la reparación,
- 3) Establecer límites a la reincidencia para evitar el abuso y la práctica del cumplimiento provisional, asegurando la eliminación permanente de la condición de estorbo público,
- 4) Acortar los términos para la figura de adquisición municipal mediante el abandono de derechos propietarios de 10 años a 5 años,
- 5) Permitir a los municipios a ordenar la revocación de exoneraciones indebidas y calcular la deuda contributiva en casos de propiedades declaradas como Estorbo Público,

- 6) Permitir a los municipios a realizar una inscripción administrativa para viabilizar el cobro de contribuciones sobre la propiedad inmueble declarada como Estorbos Públicos cuyos dueños son desconocidos o ausentes,
- 7) Asegurar la protección a los dueños de propiedades que cayeron en condición de Estorbo Público debido a desastres naturales,
- 8) Fortalecer el modelo de Bancos de Tierras Comunitarios o “Community Land Banks” (CLB),
- 9) Flexibilizar la figura de dación en pago para satisfacer deudas contributivas y demás acreencias producidas por la condición de Estorbo Público,
- 10) Crear la figura de Administrador para el contexto del manejo de estorbos públicos, quienes podrán ser las asociaciones de residentes, vecinos afectados o el municipio.
- 11) Facultar a las asociaciones de residentes y los vecinos afectados para que puedan hacerse cargo de la limpieza y mitigación de riesgos de la propiedad recuperando lo invertido en tal gestión a través de la inscripción de gravámenes.
- 12) Ampliar la facultad de los municipios y oficiales examinadores para atender amplia variedad de casos, particularmente en aquellos que comparecen los dueños, poseedores o personas con interés,
- 13) Aclarar lenguaje vago, simplificar pasos del proceso y eliminar contradicciones, reorganizar ciertos artículos del Código Municipal y acomodar posibles remedios dentro de un solo lugar para facilitar su lectura e implementación,
- 14) Enlazar el Código Municipal con las otras leyes que regulan el tema de los estorbos públicos para crear un proceso consolidado,
- 15) Entre otras disposiciones relacionadas mientras se asegura el debido proceso de ley, creando un balance entre los derechos de propiedad y las

soluciones a la crisis de propiedades abandonadas que experimentan las comunidades en Puerto Rico.

MÉTODOS DE ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN

Esta reforma preserva o facilita varios mecanismos que existen para que un Municipio pueda adquirir un estorbo público en caso de que ha sido abandonado por su dueño y sin comparecencia ni acción de este, incluyendo: la expropiación forzosa, herencia *ab intestato*, venta judicial, abandono y la dación en pago. Además, al momento de disponer de un estorbo público, crea varios incentivos programáticos para la creación de Bancos de Tierras Comunitarias y la priorización de usos públicos y de interés social.

En el caso de las expropiaciones forzosas, se facilita la adquisición de parte de los municipios, particularmente con créditos a su favor por aquellas deudas, multas y demás gravámenes acumulados. Luego de pasarse a manos de un municipio, este podrá disponer de la propiedad, ya sea por donación, acuerdos colaborativos o mediante procesos públicos y abiertos. También se aclara lo que sucederá con el dinero consignado en el Tribunal que no haya sido reclamado, con el fin de crear un fondo rotativo para el manejo de los estorbos y la vivienda asequible.

En esos casos que una propiedad haya sido declarada como estorbo público y hayan pasado cinco años sin interés y acción de parte de su dueño, se reconoce explícitamente y se profundiza el abandono tácito de los derechos reales. Además, se simplifican los procesos para que un municipio pueda adquirir una propiedad como heredero *ab intestado* y mediante la dación en pago voluntaria de parte de un dueño para satisfacer deudas. Finalmente, crea un proceso expedito para la venta judicial de un estorbo público en caso de que la propiedad no pasará por el Municipio, para evitar el paso de años para la ejecución de un gravamen o crédito municipal.

REALIDAD CONTRIBUTIVA DE LOS ESTORBOS PÚBLICOS

Durante los pasados años, esta legislatura ha aprobado varias medidas para facilitar la expropiación forzosa mediante la deducción de deudas, intereses, penalidades, multas, y otros gastos relacionados con el manejo de estorbos públicos al momento de consignar el pago de la justa compensación a quien abandona una propiedad. Subsecuentemente, el Código Municipal ordena la eliminación de estas deudas al momento de realizar la expropiación; un mecanismo que libera la propiedad y facilita su reutilización. Esta herramienta es una de las más importantes para combatir los estorbos públicos, particularmente considerando la crisis fiscal que sufren los municipios. Sin embargo, la eliminación de estas deudas mayormente incobrables no aplica a otros métodos de adquisición, tal como la herencia *ab intestato*, la dación en pago o la renuncia tácita de derechos reales mediante el abandono. Esta reforma contempla ampliar este mecanismo, tal como muchas de las jurisdicciones estadounidense que han reconocido la necesidad de aprovechar la existencia de deudas contributivas para adelantar los fines de los programas de manejo de estorbo público (“nuisance abatement”) y Banco de Tierras Comunitarias.

De particular interés es eliminar los obstáculos que existen al momento de identificar y calcular deudas contributivas sobre los bienes inmuebles de esas propiedades cuyos dueños son desconocidos o no existen. Actualmente, gran parte del inventario de propiedades en abandono no están tasadas o registradas y, por ende, sus responsabilidades contributivas no están siendo reconocidas o contabilizadas. Inclusive, aún si el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) o municipio tasan cada una de estas propiedades (lo cual por sí será una tarea monumental, particularmente para propiedades con poca probabilidad de cobrar), no se puede inscribir si no hay dueño que las reclame. No existe un protocolo claro o herramientas efectivas para el registro de este tipo de propiedades y el cálculo de sus deudas para permitir el cobro, embargo, ejecución o cómputo de créditos al momento de expropiación.

Esta reforma contempla un mecanismo que facilita que el CRIM o un municipio registre la propiedad en el catastro y sistema integrado de información del CRIM,

cuando la propiedad sea de un dueño desconocido (conocido en inglés como un “John Doe proceeding”) para propósitos de hacer cumplir las cabalmente las responsabilidades de la propiedad. De la misma forma, y reconociendo la imposibilidad de que el CRIM o Municipio tase cada una de estas propiedades frente el incumplimiento de sus dueños en comparecer, se proveen instrumentos para determinar preliminarmente el valor de una propiedad. Con esta reforma, un Municipio podrá además revocar exoneraciones indebidas para propósitos de calcular las cuantías adeudadas a éste en propiedades declaradas como estorbos públicos.

APLICACIÓN DE DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL EN CASOS DE ESTORBOS PÚBLICOS

Nuestro ordenamiento civil requiere ajustes para reconocer y eliminar obstáculos en el manejo adecuado de las propiedades abandonadas. Por ejemplo, es común en los Estados Unidos que el tribunal delegue a un administrador (o “receiver”) para encargarse de la preservación de un bien. Inclusive, en la ciudad de Chicago, Illinois, existe el Troubled Building Initiative donde el Tribunal nombra en coordinación con el Municipio un administrador sin fines de lucro quien se dedica a eliminar las condiciones de riesgo y rehabilitar las propiedades para la vivienda asequible.

Aunque la figura de administrador existe en nuestro ordenamiento jurídico, la misma requiere aclaración y adaptación para aplicarse a las propiedades abandonadas por sus dueños. Por ejemplo, mediante esta reforma, se expande la legitimación activa para permitir al Municipio y a la comunidad a solicitar una declaración de ausencia y el nombramiento de un administrador; aclarar que un administrador podrá utilizar las rentas para satisfacer las responsabilidades contributivas y fiscales de la propiedad; y detallar lo que sucede luego de los tres años de administración en la ausencia de la comparecencia de cónyuges, legitimarios o acreedores (las únicas instancias reconocidas actualmente en el Código Civil).

El Código Civil indica que en caso de fallecer un dueño de propiedad declarada estorbo público sin testamento o herederos, el Municipio podrá convertirse en heredero

a través del Estado. Sin embargo, de desconocer el pasado dueño o de no existir este, el Municipio está imposibilitado averiguar si existen o no herederos. Además, de existir herederos y no comparecer, el Código Civil no establece qué sucede si estos no renuncian a su participación en la comunidad de bienes de manera explícita. Esta reforma aclara estas disposiciones y establece un procedimiento en caso de desconocerse el paradero de los dueños.

Considerando lo anterior, esta Asamblea Legislativa considera necesaria una reforma sobre la legislación y política pública para el manejo y prevención de los estorbos públicos enfatizada en fomentar el desarrollo y la revitalización de nuestras comunidades.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según
2 enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, para que lea como
3 sigue:

4 “Artículo 1.008 – Poderes de los Municipios

5 (a) ...

6 (b) ...

7 (c) ...

8 ...

9 (h) *Embargar, gravar y ejecutar, cualesquiera propiedades declaradas estorbos públicos por*
10 *las cuales se adeuden contribuciones sobre propiedad, multas u otros gastos relacionados al*
11 *manejo de su condición de estorbo.*

12 **[(h)]** (i) Contratar empréstitos en forma de anticipos de las diversas fuentes de
13 ingresos municipales y contraer deudas en forma de préstamos, emisiones de bonos o

1 de pagarés bajo las disposiciones de este Código, las leyes federales, las leyes especiales
 2 que les rigen y la reglamentación que para estos efectos se haya aprobado.

3 **[(i)]** *(j)*

4 **[(j)]** *(k)*

5 **[(k)]** *(l)*

6 ...

7 **[(dd)]** *(ee)*

8 ...”

9 Sección 2.- Se enmienda el artículo 2.018 de la Ley 107-2020, según enmendada,
 10 conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” para que lea como sigue:

11 “Artículo 2.018 – Adquisición de Bienes por Expropiación Forzosa

12 (a) **[Además de las disposiciones contenidas en la Ley General de**
 13 **Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada, los]**

14 *Los municipios podrán instar procesos de expropiación forzosa por cuenta*
 15 *propia conforme a este Artículo y demás disposiciones contenidas en la Ley*
 16 *General de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada, las*
 17 *cuales aplicarán en todo lo que no sea incompatible con las disposiciones de este*
 18 *Código. Estos procesos se podrán instar, bajo lo siguiente:*

19 (1) ...

20 ...

21 (12) ...

22 (b) ...

1 ...”

2 Sección 3.- Se enmienda el artículo 4.005 de la Ley 107-2020, según enmendada,
3 conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” para que lea como sigue:

4 “Artículo 4.005 – Community Land Bank (CLB)

5 ...

6 La dirección del CLB la ejercerá la Junta de la Corporación, la cual tendrá los
7 siguientes requisitos, deberes, funciones y responsabilidades:

8 (a) ...

9 (b) ...

10 ...

11 (j) ...

12 Las facultades, poderes y deberes, así como cualquier actuación del CLB, se
13 ejercerán a beneficio de los mejores intereses de las comunidades de los municipios y
14 deberá contar con el insumo y participación de su Consejo Asesor Comunitario. El CLB
15 tendrá los siguientes poderes, facultades y deberes para llevar a cabo los propósitos y
16 las disposiciones de este Capítulo, incluyendo, pero sin que se entienda como una
17 limitación:

18 (i)...

19 (ii)...

20 ...

21 (vii) Adquirir mediante compra, arrendamiento, donación u otras opciones

22 legales propiedades inmuebles y muebles, en cualquier condición, gravada o sin

1 gravar, y derechos sobre terrenos, aunque estos sean inferiores al pleno dominio
2 sobre los mismos, para la construcción, operación o mantenimiento de cualquier
3 proyecto que el CLB estime necesario; disponiéndose, sin embargo, que no se le
4 requerirá al CLB adquirir ningún derecho sobre propiedad en relación con el
5 financiamiento de cualquier proyecto. Para esto se creará una lista de guías o
6 criterios específicos para la consideración de propiedades que pretendan formar
7 parte de cualquier proyecto del CLB. *Con la anuencia del Municipio, el CLB podrá*
8 *pactar con el CRIM el traspaso de propiedades en posesión del mismo al CLB a cambio de*
9 *la liquidación total o parcial de las deudas sobre contribución de la propiedad.*

10 (viii) ...

11 (ix) Vender, arrendar, ceder, transferir, traspasar, permutar, hipotecar o de
12 otra forma disponer o gravar cualquier proyecto según lo establezcan las leyes
13 concernidas a estos propósitos. *El CLB seguirá las siguientes prioridades para el uso*
14 *de las propiedades transmitidas y adquiridas por éste, incluyendo, pero no limitado a:*

15 (1) *Para desarrollos de vivienda asequible, albergues de personas sin hogar y*
16 *primeros hogares a nuevos compradores;*

17 (2) *Espacios comunes y lugares públicos;*

18 (3) *Proyectos para la reducción de inundaciones, retención y drenaje de aguas*
19 *pluviales y resistencia a tormentas;*

20 (4) *Desarrollo económico;*

21 (5) *Soluciones que proveen seguridad alimentaria;*

22 (6) *Embellecimiento y arte público, parques y recreación;*

- 1 (7) *Áreas de conservación;*
 2 (8) *Fideicomisos de tierras comunitarias, cooperativas u otras entidades sin fines*
 3 *de lucro; y*
 4 (9) *Cualquier otro uso que entienda el CLB cónsono con los estatutos de su*
 5 *constitución;*

6 (x) ...

7 (xi)

8 ...

9 (xviii) Solicitar el saneamiento de la titularidad, extinción de deudas
 10 contributivas sobre propiedades o estructuras abandonadas a las agencias locales
 11 y las agencias federales pertinentes. *El CLB también podrá pactar con municipios y el*
 12 *Departamento de la Vivienda el que se realicen las gestiones legales para la revocación de*
 13 *usufructos o concesiones cuando se hayan violado las condiciones de estas, a cambio de*
 14 *transferir dichas propiedades al CLB.*

15 ...

16 (xxxii) ...

17 ...”

18 Sección 4.- Se enmienda el artículo 4.008 de la Ley 107-2020, según enmendada,
 19 conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” para que lea como sigue:

20 “Artículo 4.008 – Identificación de Estorbos Públicos

21 Los municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites,
 22 para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser

1 calificadas como estorbos públicos. Los municipios podrán incursionar o entrar en
2 cualquier sitio que sospeche detrimental con el fin de realizar inspecciones;
3 disponiéndose, que los medios y formas utilizadas para realizar tales inspecciones
4 causen el menor inconveniente posible a las personas que lo ocupan.

5 Concluido los estudios, procederá a identificar **[como estorbo público]** toda
6 estructura o solar que **[sea]** *pudiera ser* declarado como **[tal]** *estorbo público*, según
7 definido en este Código. **[y]** *El Municipio* notificará a los propietarios, poseedores y
8 personas con interés, personalmente o por correo certificado *utilizando la última dirección*
9 *según registrada en el CRIM bajo el Artículo 7.052 de este Código, de existir alguna, de su*
10 *intención de declarar la propiedad como estorbo público, informándoles de su derecho*
11 *a una vista* **[donde podrán oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo**
12 **público]** *ante un Oficial Examinador. Esta notificación de intención de declaración de la*
13 *propiedad como estorbo público deberá apereibir al propietario sobre las consecuencias legales del*
14 *proceso de declaración de estorbo público y la incomparecencia al mismo, así como los recursos*
15 *que tiene para apelar órdenes, multas y determinaciones emitidas durante el proceso de*
16 *declaración de estorbo público. [Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente*
17 **con el proceso de diligenciamiento según establecido en la Regla 4 de Procedimiento**
18 **Civil de 2009, y de]** *De ignorarse el paradero y/o la identidad de tales personas, se*
19 *publicarán avisos en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno*
20 *(1) en formato digital [de conformidad con las ordenanzas del municipio y]* sin que
21 medie orden judicial previa.

1 **[Luego de la notificación, ya sea personal o por el aviso el propietario, poseedor o**
2 **persona con interés, tendrá veinte (20) días, contados desde la notificación, para**
3 **oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, y solicitar vista ante**
4 **un Oficial Examinador, para presentar la prueba testifical, documental o pericial que**
5 **estime conveniente.]**

6 *El propietario, poseedor o persona con interés tendrá veinte (20) días, contados desde la*
7 *última notificación, para subsanar la condición de estorbo público, o para solicitar vista ante un*
8 *Oficial Examinador para que éste le conceda tiempo adicional para subsanar la condición de*
9 *estorbo público o para oponerse a la intención de declaración de la propiedad como estorbo*
10 *público ante éste, presentando la prueba testifical, documental o pericial que sustente tal petición.*
11 *Cuando el propietario, poseedor o persona con interés no compareciere en forma alguna para*
12 *solicitar vista ante un Oficial Examinador, ni haya subsanado la condición de estorbo público de*
13 *la propiedad dentro del término antes dispuesto, el municipio podrá proceder con la declaración*
14 *final de estorbo público. El proceso de declaración de estorbo público es uno in rem,*
15 *administrativo y municipal, y bajo ningún concepto se entenderá necesario cumplir con el*
16 *proceso de diligenciamiento establecido bajo la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009."*

17 Sección 5.- Se enmienda el artículo 4.009 de la Ley 107-2020, según enmendada,
18 conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico" para que lea como sigue:

19 "Artículo 4.009 – Vista, Oficial Examinador y Orden

20 **[El oficial examinador será un ingeniero licenciado o un abogado licenciado. Si el**
21 **municipio no cuenta con un ingeniero licenciado o con un abogado licenciado podrá**
22 **contratar los servicios de uno de estos para este fin e incluir los costos del mismo en**

1 **los costos del procedimiento o entrar en un acuerdo de colaboración con otro**
2 **municipio.]** La vista solicitada por el propietario, poseedor o persona con interés se
3 celebrará ante un oficial examinador designado por el municipio, quien *será una figura*
4 *imparcial. El Oficial Examinador deberá ser abogado, ingeniero o persona con conocimiento o*
5 *experiencia en áreas relacionadas al proceso de declaración de estorbos públicos, incluyendo*
6 *ingeniería, derecho, planificación, arquitectura, inspección de inmuebles, tasación, construcción,*
7 *o cualquier otro estudio o práctica relacionada a estos campos profesionales. El Oficial*
8 *Examinador no podrá tener injerencia alguna en los demás aspectos del programa municipal de*
9 *estorbo públicos. El Oficial Examinador deberá ser empleado o contratado directamente por el*
10 *municipio y no podrá guardar relación familiar o de negocios alguna con compañías que se*
11 *dediquen a la prestación de servicios relacionados a la declaración de estorbo públicos o la*
12 *adquisición de estas propiedades. El Oficial Examinador evaluará la prueba y dictará una*
13 orden a los efectos siguientes:

14 (a)...

15 (b) Si se determina que la propiedad **[sí debe declararse como]** *se encuentra en*
16 *condición de estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada con el*
17 *proposito de mitigar riesgos y eliminar la condición de estorbo público, [o de que se le*
18 **provea limpieza y mantenimiento adecuado,]** expedirá una orden exponiendo
19 la naturaleza de las reparaciones, o labores de limpieza y mantenimiento que
20 deban realizarse, y concederá un término de tiempo razonable, que no será
21 mayor de treinta (30) días, *contados desde el momento de la debida notificación de esta*
22 *orden, para que se concluyan las reparaciones o labores de limpieza y*

1 mantenimiento. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador
2 podrá conceder prórrogas adicionales, que en conjunto no excederán *de noventa*
3 *(90) días [de un (1) año].*

4 (c) Si se determina que la propiedad **[sí debe declararse como]** *se encuentra en*
5 *condición de estorbo público, y que no es susceptible de ser reparada con el*
6 *proposito de mitigar riesgos y eliminar la condición de estorbo público, se ordenará su*
7 *demolición y limpieza, por cuenta del propietario, poseedor o persona con*
8 *interés, dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de treinta*
9 *(30) días, contados desde el momento de la debida notificación de esta orden. A petición*
10 *de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder una*
11 *prórroga de [tres (3) meses] sesenta (60) días adicionales. [Al concluir el término*
12 *antes dispuesto, el municipio podrá proceder a su costo con las labores de*
13 *demolición y limpieza, anotando en el Registro de la Propiedad*
14 *correspondiente un gravamen por la cantidad de dinero utilizada en tal*
15 *gestión, a no ser que el dueño de la propiedad le reembolse al municipio dicha*
16 *cantidad.]*

17 (d) *En casos en que la propiedad haya sido residencia principal de la parte y ésta se haya*
18 *convertido en estorbo público debido a un evento de fuerza mayor, el Oficial*
19 *Examinador deberá conceder tiempo suficiente al propietario para obtener*
20 *compensación, reparación, o cualquier otro remedio por parte de su aseguradora, las*
21 *autoridades estatales, o las autoridades federales pertinentes sin sujeción a los*
22 *términos dispuestos en el inciso (b) o el inciso (c) de este artículo.*

1 (e) *En casos de que la propiedad esté ocupada como residencia principal por un poseedor*
2 *que ejerza dominio sobre la propiedad, el Oficial Examinador deberá solicitar toda*
3 *evidencia, incluyendo la comparecencia de vecinos colindantes, a fines de validar que*
4 *el poseedor ejerce dominio, en concepto de dueño, de manera continua, pública y*
5 *pacífica. Cuando luego de presentadas las debidas evidencias no se haya podido probar*
6 *que el poseedor ejerce dominio sobre la propiedad en concepto de dueño, de manera*
7 *continua, pública y pacífica, el Oficial Examinador podrá continuar con el proceso de*
8 *evaluación y/o declaración de estorbo público.*

9 (f) *En casos de reincidencia, donde luego de emitir una resolución final de desestimación*
10 *al proceso de declaración de estorbo público por motivo de cumplimiento con una*
11 *orden a tenor con lo dispuesto en el inciso (b) o el inciso (c) del Artículo 4.009 de este*
12 *Código, la propiedad vuelva a presentar las mismas condiciones de estorbo público y a*
13 *entrar a un nuevo proceso de declaración, el Oficial Examinador evaluará la totalidad*
14 *del expediente y emitirá sumariamente una declaración final de estorbo público sin*
15 *que tenga que ordenar nuevos términos para la subsanación de la condición de*
16 *estorbo. Este proceso sumario no será de aplicación cuando se haya realizado una*
17 *transferencia de titularidad, tal como una compraventa, declaración de herederos,*
18 *ejecución de hipoteca o liquidación de bienes.*

19 Sección 6.- Se enmienda el artículo 4.010 de la Ley 107-2020, según enmendada,
20 conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” para que lea como sigue:

21 “Artículo 4.010 – Declaración de Estorbo Público

1 **[Cuando el propietario, poseedor o persona con interés no compareciere en forma**
2 **alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público, dentro**
3 **de los veinte (20) días siguientes a la notificación dispuesta en el Artículo 4.008, el**
4 **municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.]**

5 Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo
6 dispuesto en el Artículo 4.008 de este Código, de una orden a tenor con lo dispuesto en
7 el inciso (b) o el inciso (c) del Artículo 4.009 de este Código, y no cumpliere con la orden
8 dentro **[del término de tres (3) meses contados desde su notificación, o dentro]** del
9 término **[de las prórrogas que se hayan]** concedido, el **[municipio]** *Oficial Examinador*
10 podrá declarar la propiedad como estorbo público.

11 Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble,
12 *la propiedad será rotulada como tal.* **[el propietario vendrá obligado a limpiar el mismo o**
13 **a ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término de**
14 **sesenta (60) días, a partir de la notificación de la resolución. Si el propietario no**
15 **efectuare la limpieza de la propiedad inmueble, el municipio procederá a hacerlo a su**
16 **costo, pero el municipio tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en**
17 **dicha gestión. Los gastos incurridos y no recobrados por el municipio en la gestión de**
18 **limpieza o eliminación de la condición detrimental constituirán un gravamen sobre**
19 **la propiedad equivalente a una hipoteca legal tácita, según definido en las distintas**
20 **leyes de Puerto Rico, con el mismo carácter de prioridad de una deuda contributiva; y**
21 **el mismo se hará constar mediante instancia en el Registro de la Propiedad.**
22 **Disponiéndose, que en aquellos casos en que el municipio haya incurrido en el costo**

1 por la limpieza, se le impondrá una multa al titular, a ser pagada al municipio donde
2 esté situada la propiedad inmueble, la cual será no menor de quinientos (500) dólares
3 ni mayor de cinco mil (5,000) dólares. Disponiéndose que dicha multa solamente se
4 podrá establecer en una sola ocasión. Esta multa será, además, del costo que conlleve
5 su limpieza, y de no efectuar el pago correspondiente dentro del término de sesenta
6 (60) días de haber sido debidamente solicitado y notificado por el municipio, tal
7 monto se incluirá dentro del gravamen hipotecario tácito que gravará la titularidad
8 del inmueble correspondiente. Las multas impuestas serán pagadas al municipio
9 donde esté registrada la propiedad inmueble. Si dentro del término de sesenta (60)
10 días de haberse realizado la última gestión de cobro, incluyendo las de localización o
11 notificación a la última dirección del dueño, estas resultaren infructuosas, el
12 municipio procederá con la acción judicial que corresponda para la ejecución de la
13 propiedad y su venta en pública subasta, conforme a lo establecido en las Reglas de
14 Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas. Disponiéndose que, luego del
15 municipio retener la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de
16 limpieza y mantenimiento de la propiedad, deberá consignar en una cuenta separada
17 del Fondo General del municipio, el balance restante.]

18 La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

19 (a) [El municipio podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo
20 público.] *Entrarán en vigor las siguientes multas administrativas mientras persista la*
21 *condición de estorbo público en perjuicio a la salud y seguridad de la comunidad:*

1 (1) *Se aplicará una multa administrativa automática semestral hasta que haya*
2 *cesado la condición de estorbo público. Esta multa administrativa entrará*
3 *en vigor al momento de la notificación de una declaración final de estorbo*
4 *público por la cantidad de dos mil quinientos dólares (\$2,500); al segundo*
5 *semestre en el que la propiedad permanezca como estorbo público se*
6 *aplicará una multa automática de dos mil quinientos dólares (\$2,500)*
7 *adicionales; esta multa ascenderá a cinco mil dólares (\$5,000) semestrales*
8 *durante el segundo año natural y cualquier otro año sucesivo en el que la*
9 *propiedad permanezca como estorbo público. Estas multas deberán ser*
10 *pagadas al Municipio;*

11 (2) *El Oficial Examinador, a petición del propietario, poseedor o persona con*
12 *interés, deberá cancelar y suspender la aplicación de esta multa por*
13 *cualquiera de las siguientes causas, mediando evidencia correspondiente:*

14 (i) *cuando la propiedad se haya convertido en estorbo público debido a*
15 *un evento de fuerza mayor,*

16 (ii) *cuando la comparecencia tardía de un propietario, poseedor o*
17 *persona con interés haya sido producto de deficiencias o errores en*
18 *su información de contacto según aparece en los registros del*
19 *CRIM, con el fin de solicitar una vista administrativa a tenor con*
20 *el Artículo 4.009 de este Código,*

21 (iii) *cuando la estructura esté siendo ocupada como residencia*
22 *principal por un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad.*

1 (3) *El Oficial Examinador, a petición del propietario, poseedor o persona con*
2 *interés, deberá suspender temporeramente la aplicación de esta multa por*
3 *cualquiera de las siguientes causas, mediando evidencia correspondiente:*

4 (i) *cuando esté en curso la transferencia de la posesión o la titularidad,*
5 *tal como una compraventa, declaración de herederos, ejecución de*
6 *hipoteca o liquidación de bienes, siempre y cuando ésta pueda ser*
7 *evidenciada mediante prueba documental.*

8 (ii) *cuando estén progresando diligentemente las obras de limpieza,*
9 *mantenimiento, mitigación y/o demolición con el fin de eliminar la*
10 *condición de estorbos públicos; en cuyo caso, se deberá evidenciar*
11 *periódicamente el progreso de tales obras.*

12 *Una vez vencido el término de la suspensión, se continuará aplicando la multa que hubiese*
13 *aplicado antes de concederse la misma y así las multas progresivas subsiguientes en conformidad*
14 *a este inciso. El periodo de suspensión de multas otorgado no menoscaba la facultad del Oficial*
15 *Examinador de emitir órdenes interlocutorias con el fin de mitigar cualquier riesgo existente en*
16 *la propiedad.*

17 *Se cancelarán todas las multas anteriormente impuestas en caso de adquisición por un nuevo*
18 *propietario, con el fin de dar certidumbre y viabilizar el traspaso de dicha propiedad y la*
19 *subsecuente eliminación de la condición de estorbo. El Oficial Examinador deberá conceder*
20 *además un término de tiempo razonable para que el nuevo adquiriente realice las obras de*
21 *limpieza, mantenimiento, mitigación, demolición o cualquier otra obra dirigida a la eliminación*

1 de riesgos según requeridas en la orden anteriormente emitida conforme a lo dispuesto en el
2 inciso (b) o el inciso (c) del Artículo 4.009 de este Código.

3 (b) **[El municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un**
4 **tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al**
5 **CRIM para determinar su valor en el mercado.]** *El municipio podrá proceder a*
6 *su costo con las reparaciones, o labores de limpieza, mantenimiento y/o demolición*
7 *que deban realizarse.*

8 (c) **[El municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos**
9 **Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.]**
10 *En aquellos casos en que el municipio haya incurrido en costos por limpieza,*
11 *mantenimiento, mitigación, demolición o cualquier otra labor que éste*
12 *razonablemente haya realizado directamente en la propiedad se le impondrá una*
13 *multa a la propiedad, la cual será no menor de quinientos (500) dólares ni mayor de*
14 *mil (1,000) dólares.*

15 (d) **[El municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad**
16 **pública. Disponiéndose que cuando el inmueble objeto de expropiación**
17 **tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de**
18 **Recaudación de Ingresos Municipales sobre la contribución a la**
19 **propiedad se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al**
20 **momento de calcular la justa compensación. Una vez se le transfiera la**
21 **titularidad al municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades**
22 **con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada**

1 **en su totalidad.]** *Las multas y gastos incurridos y no recobrados por el*
2 *municipio en la gestión de declaración, limpieza, mantenimiento, demolición o*
3 *eliminación de la condición detrimental constituirán un gravamen sobre la*
4 *propiedad equivalente a una hipoteca legal tácita, el cual estará subordinado y*
5 *será de menor rango al gravamen por contribuciones sobre la propiedad a favor del*
6 *Centro de Recaudación de Ingresos Municipales establecido en este mismo*
7 *Código; y el mismo se hará constar mediante instancia en el Registro de la*
8 *Propiedad. La imposibilidad del municipio de inscribir dicho gravamen por falta*
9 *de tracto registral no impedirá al municipio reclamar dicho crédito mediante*
10 *cualquier proceso de adquisición judicial. En los casos en los que se reclamen*
11 *gastos incurridos en la propiedad, para la mitigación de riesgos asociados, o para*
12 *costear cualquier otro gasto relacionado al proceso de declaración de estorbo*
13 *público, será deber ministerial del Tribunal pasar revista sobre la razonabilidad de*
14 *tales gastos.*

15 (e) *Los gastos incurridos y no recobrados por una asociación de residentes, consejo de*
16 *titulares o aquellos vecinos afectados que estén debidamente organizados, en la*
17 *gestión de limpieza, mantenimiento, o eliminación de una condición detrimental*
18 *debido al abandono de los propietarios podrán ser inscritos como gravámenes*
19 *sobre la propiedad siempre y cuando un tribunal con competencia haya emitido*
20 *sentencia final y firme que establezca el monto total a ser cobrado. Dichos*
21 *gravámenes se harán constar mediante instancia en el Registro de la Propiedad.*
22 *La incapacidad de la asociación de residentes, consejo de titulares o vecinos*

1 *afectados que estén debidamente organizados, de inscribir dicho gravamen por*
2 *falta de tracto registral no impedirá a dicha parte reclamar dicho crédito mediante*
3 *cualquier proceso de adquisición judicial para cobrar esta o cualquier otra*
4 *acreencia.*

5 (f) *El municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con*
6 *licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM para*
7 *determinar su valor en el mercado.*

8 (g) *El municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la*
9 *certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.*

10 (h) *El municipio podrá expropiar el inmueble por cualquier motivo de utilidad*
11 *pública, incluyendo vivienda asequible para individuos o familias de bajos y*
12 *medianos ingresos. Disponiéndose que cuando el inmueble objeto de expropiación*
13 *tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de*
14 *Ingresos Municipales sobre la contribución a la propiedad y cualquier otro crédito*
15 *a tenor con el Artículo 4.010(d) de este Código, se le restará la cantidad adeudada*
16 *al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación. A estos efectos,*
17 *cuando el municipio utilice la expropiación como método para adquirir una*
18 *propiedad por cualquier motivo de utilidad pública, incluyendo vivienda asequible*
19 *para individuos o familias de bajos y medianos ingresos, el municipio podrá*
20 *deducir la cantidad adeudada del depósito que este debe realizar en el Tribunal*
21 *para cubrir la cantidad estimada como justa compensación según dispuesto por el*
22 *Artículo 2.018 de este Código.*

- 1 (i) *El municipio podrá adquirir propiedades declaradas como estorbos públicos*
2 *mediante dación en pago.*
- 3 (j) *Cuando un inmueble declarado estorbo público no tenga titular, dueño vivo*
4 *alguno o heredero que lo reclame, aplicarán las disposiciones respecto a la herencia*
5 *ab intestato del Código Civil. Dicha acción se iniciará de parte del municipio*
6 *correspondiente mediante acción judicial en carácter de posible heredero. De*
7 *ignorarse la composición o paradero de posibles herederos, se publicarán avisos en*
8 *un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) en formato*
9 *digital de y sin que medie orden judicial previa. De no comparecer los herederos,*
10 *se tomará por repudiada la herencia y se eliminará el bien inmueble de cualquier*
11 *caudal que pueda surgir en el futuro.*
- 12 (k) *Cuando el inmueble tenga heredero(s) que lo reclamen, pero hayan pasado más de*
13 *cinco (5) años en violación del Artículo 800 del Código Civil en condición de*
14 *abandono sin ser reclamado y sin actividades de dominio de parte de dicho(s)*
15 *heredero(s), el mismo será adjudicado al municipio donde esté sito, mediante*
16 *mandamiento judicial. A tales efectos, el municipio presentará una petición ex*
17 *parte en el Tribunal de Primera Instancia con competencia, e incluirá la prueba de*
18 *que se hicieron las debidas notificaciones a la última dirección conocida de la*
19 *persona o personas titulares o con derecho hereditario sobre la propiedad. El*
20 *Inventario de Propiedades Declaradas Estorbo Público identificará las propiedades*
21 *inmuebles que sean adjudicadas a los municipios por herencia. Los municipios*
22 *podrán vender, ceder, donar o arrendar estas propiedades conforme lo establece*

1 *este Código. Para fines de este Artículo no se considerará un estorbo público la*
2 *estructura ocupada como residencia principal de un poseedor que ejerce dominio*
3 *sobre la propiedad.*

4 (l) *El municipio, una asociación de residentes, consejo de titulares o aquellos vecinos*
5 *afectados que estén debidamente organizados, podrán solicitar al tribunal la*
6 *declaración de ausencia del dueño, poseedor o persona con interés del estorbo y la*
7 *administración por un tercero a tenor con las disposiciones de la Sección Segunda*
8 *del Capítulo IX del Código Civil de Puerto Rico. Además de las personas descritas*
9 *en el Artículo 189 del Código Civil de Puerto Rico, el tribunal también podrá*
10 *nombrar al Municipio, asociación de residentes, consejo de titulares o una entidad*
11 *sin fines de lucro cuya misión principal es el mejoramiento comunitario y*
12 *provisión de vivienda. El administrador podrá cobrar una remuneración de*
13 *acuerdo con el Artículo 170 del Código Civil de Puerto Rico, y podrá utilizar el*
14 *restante de las rentas o productos líquidos del bien para la conservación, deudas*
15 *contributivas, penalidades, multas y cualquier otro gasto útil o responsabilidad*
16 *financiera que genera dicha propiedad. Mientras la propiedad no devengue rentas,*
17 *el administrador tendrá un crédito a su favor por dichos gastos. El administrador*
18 *también podrá recuperar dichos gastos mediante la emisión de bonos o préstamos*
19 *garantizados mediante el gravamen de la propiedad. El administrador continuará*
20 *con la posesión provisional de los bienes hasta que suceda cualquiera de las*
21 *condiciones enumeradas en el Artículo 198 del Código Civil de Puerto Rico.*

1 (m) De existir alguna propiedad inmueble, declarada como estorbo público, que
2 haya gozado de una exoneración indebida, el CRIM deberá revocar dicha
3 exoneración retroactivamente, desde la fecha estimada de incumplimiento, dentro
4 de los 30 días posteriores a la petición de tal revocación por parte del municipio.
5 La inacción de parte del CRIM en realizar esta revocación no impedirá al
6 Municipio estimar los créditos y cargas contributivas correspondientes para
7 propósitos de cualquier proceso de adquisición judicial.

8 (n) De existir alguna propiedad inmueble, declarada como estorbo público, que no ha
9 sido tasada y/o registrada en el catastro y sistema integrado de información
10 contributivos del CRIM sea por incumplimiento de dueño con el Artículo 7.052
11 de este Código, por ausencia o por desconocer los paraderos del dueño, el
12 Municipio determinará el valor de la propiedad con el propósito de calcular
13 créditos y cargas contributivas retroactivas y prospectivas. Dicho valor
14 determinado preliminarmente regirá hasta tanto y en cuanto el CRIM realice una
15 tasación formal. Este valor determinado preliminarmente también podrá ser
16 apelado por su dueño al presentar una tasación. Para los efectos de esta
17 determinación preliminar, el valor estimado del inmueble se establecerá utilizando
18 las siguientes vías:

19 (1) El valor mediano de las propiedades colindantes. En la ausencia de
20 valores de las propiedades colindantes, el Municipio podrá utilizar el
21 promedio del valor de tres o más propiedades de características
22 similares;

1 (2) *Una valoración mínima basada únicamente en el valor de la tierra*
2 *utilizando el valor promedio de la tierra en el Municipio; y*

3 (3) *Los datos aportados por los dueños o pasados contribuyentes en las*
4 *declaraciones de cualquier contribución presentada a las autoridades*
5 *municipales, estatales o federales.*

6 (o) *De existir alguna propiedad inmueble, declarada como estorbo público, que no ha*
7 *sido registrada en el catastro y sistema integrado de información contributivos del*
8 *CRIM por incumplimiento de dueño con el Artículo 7.052 de este Código, por*
9 *ausencia o por desconocer los paraderos del dueño, el Municipio podrá por su*
10 *propia cuenta registrar la propiedad en su catastro y sus sistemas integrados de*
11 *información contributivos a favor del dueño “desconocido”. La notificación sobre*
12 *dicho registro se fijará en sitio conspicuo en el lugar afectado por la misma y se*
13 *publicará un aviso en la página digital del Municipio. De no estar tasada, a dicha*
14 *propiedad se le aplicarán las contribuciones correspondientes al valor determinado*
15 *conforme a este Artículo.*

16 (p) *El municipio podrá embargar, gravar y ejecutar, cualesquiera propiedades*
17 *declaradas estorbos públicos por las cuales se adeuden contribuciones sobre*
18 *propiedad, multas u otros gastos relacionados al manejo de su condición de*
19 *estorbo.*

20 (q) *Una vez se le transfiera la titularidad de la propiedad al municipio mediante*
21 *cualquiera de los mecanismos de adquisición contenidos en este Artículo, toda*

1 *deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos*
2 *Municipales será cancelada en su totalidad.*

3 Sección 7.- Se enmienda el artículo 4.011 de la Ley 107-2020, según enmendada,
4 conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” para que lea como sigue:

5 “Artículo 4.011 – Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público

6 *El municipio preparará y mantendrá disponible en su página web, y al público en versión*
7 *impresa, [Cuando el municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como*
8 **estorbo público, por motivos de utilidad pública, procederá a preparar]** un Inventario
9 de Propiedades Declaradas como Estorbo Público, que incluirá la siguiente información:

10 (a) ...

11 ...

12 (e) ...

13 ...”

14 Sección 8. Se enmienda el Artículo 4.012, de la Ley 107-2020, según enmendada,
15 conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” para que lea como sigue::

16 “Artículo 4.012 – Intención de Adquirir; Expropiación *para transferencia a tercero*

17 Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo
18 Público podrán ser objeto de expropiación por el municipio, para su posterior
19 transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su
20 reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el
21 municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o bien,
22 sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a

1 pagar al titular el justo valor de la propiedad. *Este procedimiento de expropiación podrá ser*
2 *llevado a cabo por el Municipio o los proveedores de servicios que éste contrate y no podrá ser*
3 *delegada a entidades o a proveedores de servicios que tengan un interés económico en la*
4 *propiedad. A los efectos observará el siguiente procedimiento:*

5 (a) El adquiriente le notificará al municipio de su intención de adquirir el
6 inmueble de que se trate. *El adquirente suscribirá un contrato escrito en el que*
7 *comparezca el Municipio como entidad con autoridad en Ley para expropiar, toda vez que*
8 *envuelve el recibo por el Municipio de fondos del adquirente que deben ser dispuestos*
9 *para utilidad pública.*

10 (b) El adquiriente le suministrará al municipio una suma de dinero equivalente al
11 valor establecido en el informe de tasación, más una suma equivalente al diez
12 por ciento (10%) del valor de tasación, para las costas del procedimiento,
13 incluyendo estudio de título, reembolso al municipio del costo de la tasación,
14 emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la
15 Propiedad. El adquiriente vendrá obligado a cubrir cualquier suma adicional que
16 se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación.
17 Cualesquiera sumas no utilizadas le serán devueltas al adquiriente cuando
18 concluyan los procedimientos. El adquiriente será responsable de pagar aquellas
19 sanciones y penalidades que imponga el Tribunal como consecuencia de su falta
20 de cooperación a falta de proveer los fondos necesarios para cubrir la justa
21 compensación, costas, y cualquier otro gasto del litigio necesario para el trámite
22 del caso.

1 (c) Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por
2 parte del municipio de la propiedad declarada estorbo público, el solicitante-
3 adquirente proveerá al municipio los fondos necesarios para el pago del valor de
4 la propiedad en el mercado, según la tasación del municipio, más una suma
5 equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. Cualquier gasto que
6 exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante-adquirente por el municipio.
7 *Con el fin de fomentar la vivienda asequible, el Municipio podrá pactar con individuos o*
8 *familias de bajos y medianos ingresos un acuerdo de financiamiento por dueño (“owner*
9 *finance”) o podrá garantizar líneas de crédito, préstamos, o hipotecas de la banca,*
10 *cooperativas u otras instituciones financieras.*

11 (d) De no ser suficiente la cantidad suministrada por el adquirente para cubrir el
12 justo valor de la propiedad, intereses, las costas del procedimiento, incluyendo
13 estudio de título, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el
14 Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se
15 requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, será
16 responsabilidad del adquirente el suministrar al municipio la suma de dinero
17 para cubrir la diferencia. El municipio no realizará el traspaso de la titularidad de
18 la propiedad al adquirente hasta que éste no salde cualquier suma que adeude
19 por motivo del proceso, *incluyendo el pago de la deuda de contribuciones sobre la*
20 *propiedad inmueble, intereses, recargos y penalidades hasta el monto de la Justa*
21 *Compensación consignada. Toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de*
22 *Recaudación de Ingresos Municipales cuya cuantía sea en exceso del pago a la Justa*

1 *Compensación será cancelada en su totalidad.* El municipio estará facultado por
2 disposición de este Código de realizar las acciones de cobro pertinentes contra el
3 adquirente y anotarle embargo contra sus bienes.

4 (e) ...

5 ...

6 (h)...

7 ...”

8 Sección 9.- Se derogan los artículos 4.015, 4.016, 4.017, 4.018, 4.019 y 4.020 de la Ley
9 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”.

10 Sección 10.- Se enmienda el artículo 416 de la Ley 4 de 23 de junio de 1971, según
11 enmendada, conocida como "Ley de Sustancias Controladas de Puerto Rico", para que
12 lea como sigue:

13 “Artículo 416. Estorbos Públicos

14 Cualquier lugar, local, establecimiento o sitio usado sustancialmente para el
15 propósito de ilegalmente fabricar, distribuir, dispensar, administrar, usar, vender,
16 traspasar, almacenar, guardar u ocultar sustancias controladas deberá ser considerado
17 como un estorbo público. Ninguna persona podrá tener ni mantener tal clase de estorbo
18 público. En tales casos el Secretario de Salud *en coordinación con el municipio*
19 *correspondiente iniciará [podrá iniciar] el procedimiento de declaración de estorbo público*
20 *según establecido por la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de*
21 *Puerto Rico”.* **[correspondiente para obtener un decreto judicial que prohíba la**

1 **continuación de tal situación ilegal.]** La clausura del lugar, local, establecimiento o
2 sitio no impedirá que se use la propiedad para fines lícitos.”

3 Sección 11.- Se enmienda el artículo 1727 de la Ley55-2020, según enmendada,
4 conocida como el “Código Civil de Puerto Rico” para que se lea como sigue:

5 “Artículo 1727.-Cuarto orden: el pueblo de Puerto Rico.

6 A falta de las personas legalmente llamadas a la sucesión conforme a las reglas
7 prescritas, sucede el pueblo de Puerto Rico.

8 Previa declaración judicial de herederos, los bienes así adquiridos por el pueblo
9 de Puerto Rico se destinarán al "Fondo de la Universidad", salvo cuando se trate de
10 tierras de uso agrícola, las cuales se destinarán a la autoridad gubernamental encargada
11 de custodiar y administrar las tierras agrícolas en Puerto Rico.

12 Sin embargo, de existir alguna propiedad inmueble declarada estorbo público,
13 conforme la ley especial que aplique, se destinará al gobierno municipal en cuya
14 jurisdicción esté sito el inmueble, solo luego de que la Universidad de Puerto Rico,
15 dentro del término de **[cinco meses]** 90 días, de haber sido notificado formalmente, *no*
16 haya expresado **[su falta de]** interés en la misma **[por no representar uso institucional,]**
17 inscribiendo la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante
18 Sentencia o Resolución Judicial.

19 Sección 12.- Se enmienda la sección 5(a) de la Ley de 12 de marzo de 1903, según
20 enmendada, conocida como “Ley General de Expropiación Forzosa” para que se lea
21 como sigue:

1 “Sección 5(a).-Declaración de adquisición; investidura del título y derecho a
2 compensación.

3 En cualquier procedimiento entablado o que se entable por y a nombre bajo la
4 autoridad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estatal, bien actúe en
5 tales procedimientos el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estatal por
6 propia iniciativa y para su propio uso o bien a requerimiento de cualquier agencia o
7 instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; y en todo procedimiento
8 entablado o que se entable por y a nombre de la Autoridad de Hogares de Puerto Rico,
9 de cualquier Autoridad Municipal de Hogares, de cualquier municipio de Puerto Rico
10 para la expropiación o adquisición de cualquier propiedad para uso público, el
11 peticionario o demandante podrá radicar dentro de la misma causa, al tiempo de
12 radicar la demanda o en cualquier momento antes de recaer sentencia, una declaración
13 para la adquisición y entrega material de la propiedad objeto de expropiación, firmada
14 dicha declaración por la persona o entidad autorizada por ley para la expropiación
15 correspondiente, declarando que se pretende adquirir dicha propiedad para uso del
16 Estado Libre Asociado de Puerto Rico o Gobierno Estatal, o de la agencia o
17 instrumentalidad gubernativa que la hubiere requerido, o de cualquier otro petionario
18 o demandante. Dicha declaración sobre adquisición y entrega material deberá contener
19 y estar acompañada de:

20 (1) ...

21 ...

1 (5) Una fijación de la suma de dinero estimada por la autoridad adquirente como
2 justa compensación de la propiedad que se pretende adquirir. Disponiéndose que en el
3 caso de aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos, y sean
4 objeto de expropiación por parte de un municipio por motivo de utilidad pública, y las
5 mismas deban alguna cantidad por el concepto de contribución sobre la propiedad
6 inmueble o gravámenes por el concepto de multas, gastos de limpieza y mantenimiento
7 y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de
8 estorbo público o gastos de mitigación de una declaración formal de estorbo público, la
9 suma de dinero como justa compensación será el valor de tasación menos las deudas
10 por contribución y de los gravámenes, gasto de limpieza y mantenimiento y/o
11 cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de
12 estorbo público correspondientes a la propiedad, incluyendo deudas, intereses, recargos
13 o penalidades. *Se presumirán abandonadas y no reclamadas las cantidades de dinero en poder*
14 *del tribunal más los intereses o dividendos que estos hayan devengado o acumulado, cuando*
15 *dentro de un (1) año, su dueño o parte con interés no haya reclamado o demostrado interés en*
16 *dicho dinero. Al cumplir con el término correspondiente, dichos fondos se adjudicarán a favor un*
17 *fondo restricto para la vivienda asequible a ser manejado por el Community Land Bank (CLB)*
18 *que designe el municipio donde está situada la propiedad o al propio municipio si no se ha*
19 *constituido un CLB. Será responsabilidad del Tribunal el remitir dichos fondos a cada Municipio*
20 *cumplido una vez cumplidos los términos aquí dispuestos. El municipio deberá depositar y*
21 *mantener estos fondos en una cuenta restricta para propósitos de expropiación, adquisición y*
22 *desarrollo de vivienda asequible y demás gastos relacionados.*

1 ...”

2 Sección 13.- Disposiciones transitorias

3 Toda propiedad debidamente declarada como un estorbo público mediante
4 cualquiera de los mecanismos vigentes al momento de la aprobación de esta ley,
5 mantendrán su declaración.

6 Sección 14.-Otras facultades no serán afectadas

7 Nada en esta Ley se interpretará en el sentido de agravar o menoscabar las
8 facultades de los tribunales o de las instrumentalidades gubernamentales de alguna
9 ciudad para hacer cumplir cualesquiera leyes, ordenanzas o reglamentos, o evitar o
10 castigar infracciones a las mismas.

11 Sección 15. - Cláusula de Separabilidad

12 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
13 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley
14 fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal
15 efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto
16 de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra,
17 letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o
18 parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la
19 aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo,
20 subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título,
21 capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada
22 inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni

1 invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias
2 en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta
3 Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación
4 de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide,
5 perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o, aunque se deje sin efecto,
6 invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancias.

7 Sección 16.-Vigencia.

8 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.