

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19na. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1352

10 DE MAYO DE 2022

Presentado por el Representante Fourquet Cordero

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

LEY

Para crear la Ley de Procedimiento Uniforme para la Declaración y Manejo de Estorbos Públicos en Puerto Rico; crear el Programa de Restauración de Viviendas para alquiler; enmendar el Código Municipal de Puerto Rico, Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, a los fines de eliminar del Artículo 4.007 al Artículo 4.020 y reenumerar los siguientes; “Ley Para Reorganizar el Servicio de Sanidad”, Ley Núm. 81 de 14 de marzo de 1912 a los fines de eliminar los artículos 30 y 31 y reenumerar los siguientes; enmendar el Artículo 788 del Código Civil de Puerto Rico; enmendar la Ley de Sustancias Controladas de Puerto Rico a los fines de eliminar el artículo 416 de reenumerar los siguientes con el propósito de facilitar a los municipios y comunidades la reducción de estorbos públicos con el fin de mitigar los riesgos que representan y destinarle un nuevo uso productivo creando nuevas opciones de vivienda asequible; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Ante la crisis que atraviesa Puerto Rico por falta de viviendas asequibles, es imperativo reconocer su urgencia e identificar alternativas para agilizar los procesos y viabilizar soluciones. Según datos preliminares del Censo 2020, Puerto Rico experimentó una merma de once por ciento (11%) en su población. Eso trae como resultado, una mayor cantidad de propiedades abandonadas susceptibles a ser declaradas estorbos públicos. Según los datos del Censo de los Estados Unidos, hay 344,694 propiedades vacantes, las cuales se suman a otros 300,000 que están en estado de ruina. El Negociado del Censo de los Estados Unidos, según datos obtenidos a través del *American Community Survey*,

estimó que, para el año 2018, había alrededor de 373,424 unidades de vivienda desocupadas en Puerto Rico. Esto representa un 24.0 % de la totalidad de unidades de viviendas en nuestra jurisdicción. En muchas de las ocasiones ha ocurrido que las personas fallecen y la persona o personas que tienen derecho a heredar están fuera del país y no les interesa la propiedad o abandonan la misma por desidia.

En muchos de nuestros pueblos esto ha tenido el efecto de una proliferación de estructuras abandonadas, mayormente en el casco urbano, ocasionando problemas de salud y seguridad pública, además de afectar la limpieza, salubridad y el ornato de la ciudad. Así también, lo anterior reduce los recaudos del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales al no existir titulares, o personas con el derecho a la propiedad, que realicen los pagos.

Los estorbos públicos varían entre; edificios en ruinas, construcciones incompletas, propiedades en desuso con techos inestables o sin puertas y ventanas, vertederos clandestinos, propiedades con vehículos abandonados, acumulación de basura y vegetación invasiva. Las antes mencionadas representan un riesgo para la comunidad, ya sea por problemas de salubridad o peligros que aceleran el deterioro de la propiedad.

Puerto Rico ha sido víctima en los últimos años por el paso de los huracanes Irma y María, los temblores en el área sur de la Isla y la pandemia a nivel global. La crisis de la falta de accesibilidad a viviendas se extiende más allá, por los altos costos de construcción, la falta de un costo asequible de vivienda, la falta de un proceso ejecutable de identificación de un estorbo público y proceso para recuperar o adquirir uno.

El interés de esta Asamblea Legislativa es darle uso productivo a los bienes inmuebles sin dueños o cuyos dueños han abandonado su propiedad y la han hecho improductiva. Actualmente, los procesos para la declaración de un estorbo público son extensos, o no llegan a un resultado concreto sobre la eliminación del estorbo, la transferencia o compra de la propiedad en desuso.

La Constitución de Puerto Rico en su Artículo 2, Sección 9, establece que no se tomará o perjudicará la propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley. El Tribunal Supremo de Puerto Rico define un estorbo como cualquier “perturbación”, “molestia” o “cualquier cosa que produce algún mal, inconveniencia, daño, o que esencialmente entorpece el disfrute de la vida o de la propiedad”. Asimismo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado el poder inherente del estado para adquirir la titularidad de bienes privados a través de la Expropiación Forzosa, así como la facultad de la Asamblea Legislativa para ejercer su autoridad de expropiación directamente o delegándola en otras entidades o funcionarios públicos. Sin embargo, ha establecido como limitaciones, que la propiedad se dedique a un uso o fin público y se le repare al

demandado otorgándole una justa compensación. No obstante, la Asamblea Legislativa tiene gran discreción para determinar lo que constituye un fin público para la expropiación, así como su utilidad y necesidad. *Municipio de Guaynabo v. Adquisición*, 180 D.P.R. 206 (2010).

Reconociendo que la política pública de Puerto Rico es promover la restauración de las comunidades y vecindarios, en el orden físico, económico, social y cultural. Resulta impostergable identificar y promover de manera improrrogable la identificación y disposición adecuada de las propiedades abandonadas en nuestro país. Por lo anterior, esta Asamblea Legislativa debe concientizarse sobre la crisis de estorbos públicos existentes establecer mecanismos de mayor accesibilidad a la población que satisfaga el interés público devolviendo su uso productivo propiedades en desuso o abandonadas y por consiguiente, considerar meritorios los fines propuestos en la presente Ley.

En Puerto Rico existen distintas leyes que buscan atender el problema de los estorbos públicos. Por tanto, coexisten múltiples procesos y remedios en ley. Esta ley enmienda el Código Municipal de Puerto Rico, el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico de 1933, la Ley Para Reorganizar el Servicio de Sanidad, la Ley de Sustancias Controladas de Puerto Rico, la Regla 58 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009 y la Ley General de Expropiación Forzosa, para eliminar todo lo relacionado al manejo de estorbos con el propósito de crear una sola ley que provea un mecanismo uniforme, sencillo y ejecutable para la declaración y eliminación de estorbos públicos. El propósito es suscitar la rehabilitación y fortalecimiento de la actividad económica, comercial y residencial en Puerto Rico combatiendo el abandono y deterioro en nuestras comunidades.

Esta ley permite que el propio Municipio identifique y realice la declaración de estorbo público, mediante un proceso administrativo ante un Oficial Examinador. Además, permite al Municipio establecer multar, embargar, gravar y ejecutar, propiedades declaradas estorbos públicos por las cuales se adeuden contribuciones sobre propiedad, multas u otros gastos relacionados al manejo de su condición de estorbo.

Además, crea un proceso sumario de expropiación forzosa y un proceso de Expropiación Temporera para dar alojamiento a personas afectadas por situaciones de emergencia social. Tras la expropiación forzosa temporal, la vivienda se destinará a satisfacer las necesidades temporales de vivienda de las personas que requieran asistencia social, de trabajo o estudio, personas jóvenes, las personas mayores, las personas con discapacidad, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes, las personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida y las personas pendientes de realojamiento cuyas residencias hayan sufrido daños luego de eventos naturales. En ese caso, el Municipio se convertirá en administrador del inmueble y recibirá el pago de rentas de acuerdo con la capacidad económica del residente, mediante un contrato. Si el Municipio aprueba un contrato con

el solicitante, el mismo entrará y ocupará legalmente una vivienda abandonada con el propósito de reducir el estorbo público de acuerdo con los términos del contrato.

Asimismo, la Ley crea el Procedimiento para la Expropiación de la Propiedad y Transferencia al Adquirente en el que el municipio deberá considerar como primera opción, cuando existan ciudadanos interesados, dar prioridad a personas cuya oportunidad de adquirir una propiedad declarada estorbo público. Especialmente a personas que no cuentan con un hogar principal y que pertenezcan a la comunidad donde ubica la propiedad. En ninguna circunstancia se utilizará el mecanismo sumario de expropiación para beneficiar a terceros adquirentes que sean reconocidos como inversionistas del mercado inmobiliario. Además, se reduce el término de prescripción adquisitiva a cinco (5) años para promover la ocupación y rehabilitación de estorbos públicos.

Durante la Decimonovena Asamblea Legislativa de Puerto Rico distintos legisladores hemos presentado medidas relacionadas a la reducción de estorbos públicos. Esta pieza legislativa busca el consenso y es resultado de vistas públicas, mesas de trabajo y reuniones con comunidades y entidades no gubernamentales.

Por todo lo antes esbozado, esta Asamblea Legislativa considera un interés apremiante fomentar el progreso económico de Puerto Rico al declarar como estorbos públicos y expropiar propiedades abandonadas y devolverlas a un uso productivo y promover una mejor calidad de vida.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título y Propósito.

2 Esta Ley se conocerá como “Ley de Procedimiento Uniforme para la Declaración y
3 Manejo de Estorbos Públicos en Puerto Rico” con el propósito de facilitar a los
4 municipios y comunidades el manejo del problema de abandono de viviendas mediante
5 la reducción de estorbos públicos con el fin de mitigar los riesgos que representan y,
6 destinarle un nuevo uso productivo creando nuevas opciones de vivienda asequible; y
7 para otros fines relacionados.

8 Artículo 2.- Declaración de Política Pública.

1 Será prioridad del Gobierno de Puerto Rico la rehabilitación comercial y residencial
2 de Puerto Rico. El derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano. No debe
3 haber ninguna persona sin casa, mientras haya casas desocupadas. Será política pública
4 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico:

5 (a) Proveer un mecanismo uniforme, sencillo y ejecutable para la declaración y
6 eliminación de estorbos públicos con el propósito de que se utilicen como
7 viviendas o comercios.

8 (b) Suscitar la rehabilitación y fortalecimiento de la actividad económica, comercial y
9 residencial de Puerto Rico, atajando el abandono.

10 (c) Proveer un mecanismo alternativo, para facilitar la declaración y erradicación de
11 Estorbos Públicos y su conversión en estructuras funcionales, ya sea destinadas a
12 viviendas o comercios, fomentando la adquisición y restauración de estas,
13 contribuyendo así a la recuperación de Puerto Rico.

14 (d) Promover la adquisición por parte de Personas interesadas de estructuras
15 declaradas como Estorbo Público, tanto para usos comerciales como
16 residenciales, en cumplimiento con la legislación y regulaciones existentes para
17 la conservación de aquellas con valor arquitectónico o histórico.

18 (e) Aumentar las oportunidades de acceso a viviendas, empleo, desarrollo comercial
19 y económico en Puerto Rico.

20 (f) Conceder beneficios destinados a estimular la actividad económica y, con ello,
21 optimizar las condiciones bajo las cuales conviven sus habitantes.

1 (g) Tomar todas aquellas medidas que sean necesarias y convenientes para viabilizar
2 la consecución de los fines de esta Ley.

3 **Artículo 3.- Definiciones.**

4 Para efectos de esta Ley, los siguientes términos tendrán los significados que a
5 continuación se expresan:

6 (a) Código Municipal – significa el Código Municipal de Puerto Rico, vigente en virtud
7 de la Ley 107-2020, según enmendada.

8 (b) CRIM- significa el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

9 (c) Estorbo Público- Estructuras o edificaciones abandonadas- cualquier estructural
10 pública o privada, permanente o temporal, que por su condición o uso constituya
11 una amenaza a la vida, seguridad o salud de los ciudadanos, o que interfiera con el
12 libre disfrute de alguna propiedad colindante que, por su estado de ruina, falta de
13 reparación, defectos de construcción, dañe sustancialmente el ambiente u ornato
14 público, o que represente una amenaza de provocar accidentes o daños físicos a
15 personas o propiedad; cualquier estructura o edificación habitada que, por su estado
16 de ruina, destrucción, condiciones higiénicas, falta de ventilación y de instalaciones
17 sanitarias, entre otras, no deba ser utilizada para alojar o servir de vivienda a seres
18 humanos y solares o predios- cualquier predio o solar abandonado, yermo o baldío,
19 cuyas condiciones o estado representen peligro o que amenace la seguridad o salud
20 de los ciudadanos, o que dañe sustancialmente el ambiente.

21 (d) Expropiación Forzosa- significa el procedimiento mediante el cual se adquiere una

1 propiedad o los derechos e intereses patrimoniales legítimos, llevado a cabo por el
2 Estado en aras de un beneficio social, mediante previo pago de justa compensación.

3 (e) Inventario- significa el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público
4 que mantiene cada Municipio, de conformidad con la Ley 31-2012, según
5 enmendada, o el Inventario que para fines de esta Ley podrá establecer la
6 Administración de Terrenos de Puerto Rico.

7 (f) Municipio - demarcación geográfica con todos sus barrios, que tiene nombre
8 particular y está regida por un gobierno local compuesto de un poder legislativo y
9 poder ejecutivo.

10 (g) Persona - significa cualquier Persona natural o jurídica interesada en incoar o que
11 incoe, un procedimiento ante el Municipio para la declaración de Estorbo Público de
12 una Propiedad, y que tenga la capacidad legal y económica de adquirir la misma
13 una vez se complete su expropiación bajo el proceso de Expropiación Forzosa, al
14 valor del mercado de la misma, según surja de la tasación oficial de la Propiedad, y
15 además sufragar los costos y gastos de los procedimientos.

16 (h) Propiedad - significa toda propiedad inmueble, según definida por los Artículos 250
17 al 253 del Código Civil de Puerto Rico.

18 (i) Propiedad Elegible - significa toda Propiedad declarada como Estorbo Público, a
19 tenor con las disposiciones de esta Ley, o que aparezca registrada en el Inventario.

20 **Artículo 4.- Aplicabilidad.**

1 Para propósitos de esta Ley, el procedimiento que aquí se establece aplica a todos los
2 municipios de Puerto Rico, según se definen en el Código Municipal de Puerto Rico.

3 **Artículo 5.- Declaración de Estorbo Público por el Municipio**

4 Los Municipios de Puerto Rico tendrán la facultad de embargar, gravar y ejecutar,
5 propiedades declaradas estorbos públicos por las cuales se adeuden contribuciones
6 sobre propiedad, multas u otros gastos relacionados al manejo de su condición de
7 estorbo.

8 Cualquier lugar, local, establecimiento o sitio usado sustancialmente para el propósito
9 de ilegalmente fabricar, distribuir, dispensar, administrar, usar, vender, traspasar,
10 almacenar, guardar u ocultar sustancias controladas deberá ser considerado como un
11 estorbo público. Ninguna persona podrá tener ni mantener tal clase de estorbo público.
12 En tales casos el Secretario de Salud referirá el asunto al municipio para que inicie el
13 proceso de declaración de estorbo público.

14 Las disposiciones de este Capítulo no se entenderán como que modifican o limitan de
15 forma alguna las disposiciones contenidas en la Ley 96-2017, según enmendada,
16 conocida como la "Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana
17 de Santurce y Río Piedras".

18 Los municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para
19 identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas
20 como estorbos públicos. Los municipios podrán incursionar o entrar en cualquier sitio
21 que sospeche detrimental con el fin de realizar inspecciones; disponiéndose, que los

1 medios y formas utilizadas para realizar tales inspecciones causen el menor
2 inconveniente posible a las personas que lo ocupan.

3 Concluidos los estudios, procederá a identificar toda estructura o solar que pudiera ser
4 declarada estorbo público, según definido en esta Ley.

5 Para ello colocará en la fachada delantera o principal del inmueble, un aviso visible al
6 público, con un AVISO PRELIMINAR DE DECLARACIÓN DE PROPIEDAD COMO
7 ESTORBO PÚBLICO. El letrado notificará a la ciudadanía la intención de declarar esa
8 propiedad como estorbo público. El dueño o persona con interés propietario que
9 interese oponerse a tal declaración deberá solicitar una vista ante un Oficial Examinador
10 conforme lo establecido en esta Ley.

11 Simultáneamente a esta rotulación, el Municipio notificará a los propietarios,
12 poseedores y personas con interés, personalmente o por correo certificado utilizando la
13 última dirección registrada en el CRIM, de existir alguna, de su intención de declarar la
14 propiedad como estorbo público, informándoles de su derecho a una vista ante un
15 Oficial Examinador. Esta notificación de intención de declaración de la propiedad como
16 estorbo público deberá aperecer al propietario sobre las consecuencias legales del
17 proceso de declaración de estorbo público y la incomparecencia al mismo, así como los
18 recursos que tiene para apelar órdenes, multas y determinaciones emitidas durante el
19 proceso de declaración de estorbo público. De ignorarse la identidad y el paradero de
20 tales personas, se publicarán avisos en un (1) periódico impreso de circulación general o
21 regional y uno (1) digital de conformidad y sin que medie orden judicial previa.

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

14 **Artículo 6.- Vista del Oficial Examinador**

15 La vista solicitada por el propietario, poseedor o persona con interés se celebrará ante
16 un oficial examinador designado por el municipio, quien será una figura imparcial. El
17 Oficial Examinador deberá ser abogado, ingeniero o persona con conocimiento o
18 experiencia en áreas relacionadas al proceso de declaración de estorbos públicos,
19 incluyendo ingeniería, derecho, planificación, arquitectura, inspección de inmuebles,
20 tasación, construcción, o cualquier otro estudio o práctica relacionada a estos campos
21 profesionales. El Oficial Examinador no podrá tener injerencia alguna en los demás

1 aspectos del programa municipal de estorbo públicos. El Oficial Examinador deberá ser
2 empleado o contratado directamente por el municipio y no podrá guardar relación
3 familiar o de negocios alguna con compañías que se dediquen a la prestación de
4 servicios relacionados a la declaración de estorbo públicos o la adquisición de estas
5 propiedades. El Oficial Examinador evaluará la prueba y dictará una orden a los efectos
6 siguientes:

7 (a) Si se determina que la propiedad no debe declararse estorbo público, se concluirán
8 los procedimientos, y se excluirá la propiedad de los efectos de esta Ley.

9 (b) Si se determina que la propiedad se encuentra en condición de estorbo público, pero
10 que es susceptible de ser reparada, o de que se le provea limpieza y mantenimiento
11 adecuados, expedirá una orden exponiendo la naturaleza de las reparaciones, o labores
12 de limpieza y mantenimiento que deban realizarse, y concederá un término de tiempo
13 razonable, que no será mayor de treinta (30) días, para que se concluyan las
14 reparaciones o labores de limpieza y mantenimiento. A petición de parte, por razón
15 justificada, el Oficial Examinador podrá conceder prórrogas adicionales, que en
16 conjunto no excederán de 90 días.

17 (c) Si se determina que la propiedad sí debe declararse estorbo público, y que no es
18 susceptible de ser reparada, se ordenará su demolición y limpieza, por cuenta del
19 propietario, poseedor o persona con interés, dentro de un término de tiempo razonable,
20 que no será mayor de treinta (30) días. A petición de parte, por razón justificada, el
21 Oficial Examinador podrá conceder una prórroga de 60 días adicionales.

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

7 (e) Si la propiedad está ocupada como residencia por un poseedor que ejerza dominio
8 sobre la propiedad, el Oficial Examinador deberá solicitar toda evidencia, incluyendo la
9 comparecencia de vecinos colindantes, a fines de validar que el poseedor ejerce
10 dominio, en concepto de dueño, de manera continua, pública y pacífica. Cuando luego
11 de presentadas las debidas evidencias no se haya podido probar que el poseedor ejerce
12 dominio sobre la propiedad en concepto de dueño, de manera continua, pública y
13 pacífica, el Oficial Examinador podrá continuar con el proceso de evaluación y/o
14 declaración de estorbo público.

15 (f) En casos de reincidencia, donde luego de emitir una resolución final de
16 desestimación al proceso de declaración de estorbo público por motivo de
17 cumplimiento, la propiedad vuelva a presentar las mismas condiciones de estorbo
18 público y a entrar a un nuevo proceso de declaración, el Oficial Examinador evaluará la
19 totalidad del expediente y emitirá sumariamente una declaración final de estorbo
20 público sin que tenga que ordenar nuevos términos para la subsanación de la condición
21 de estorbo. Este proceso sumario no será de aplicación cuando se haya realizado una

1 transferencia de titularidad, tal como una compraventa, declaración de herederos,
2 ejecución de hipoteca o liquidación de bienes.

3 **Artículo 7.- Declaración de Estorbo Público**

4 Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo
5 dispuesto en esta Ley, y no cumpliera con la orden dentro del término concedido, el
6 Oficial Examinador podrá declarar la propiedad como estorbo público.

7 Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, la
8 propiedad será rotulada como tal. La declaración de estorbo público tendrá los
9 siguientes efectos:

10 (a) El Municipio puede presentar una solicitud al Tribunal para que se emita una
11 orden judicial que impida a cualquier persona seguir violando esta Ley. En esa acción,
12 el Municipio puede solicitar la recuperación de los costos de reducción de estorbo. El
13 municipio podrá proceder a su costo con las reparaciones, o labores de limpieza,
14 mantenimiento y/o demolición que deban realizarse. En aquellos casos en que el
15 municipio haya incurrido en costos por limpieza, mantenimiento, mitigación,
16 demolición o cualquier otra labor que éste razonablemente haya realizado directamente
17 en la propiedad se le impondrá una multa a la propiedad, la cual será no menor de
18 quinientos (500) dólares ni mayor de mil (1,000) dólares.

19 (b) Si después de la notificación, el propietario no ha subsanado la condición de
20 estorbo público o no ha cumplido con los plazos de reducción de estorbo o el plan de
21 reparación aprobado, el Municipio, un propietario vecino afectado, o cualquier otra

1 persona que haya sufrido daños debido a la condición de la propiedad tiene la
2 capacidad legal para iniciar una acción legal por la acción u omisión del propietario. El
3 tribunal deberá tomar las siguientes medidas:

4 i. Emitir un requerimiento judicial ordenando al dueño de la propiedad que
5 tome las medidas que el tribunal considere necesarias o apropiadas para reducir
6 la violación.

7 ii. Nombrar a un administrador judicial, a tenor con las disposiciones de la
8 Sección Segunda del Capítulo IX del Código Civil de Puerto Rico, para que tome
9 posesión y control de la propiedad, opere y administre la propiedad, establezca
10 y cobre rentas e ingresos y arriende la propiedad o la venda mediante subasta
11 pública. El administrador podrá pagar todos los gastos de funcionamiento y
12 conservación de la propiedad, incluidos los gastos de electricidad, gas, agua,
13 alcantarillado, reparaciones y suministros, impuestos, cuotas y primas de seguro
14 y realizar o suscribir contratos para la realización de trabajos y el suministro de
15 materiales necesarios para eliminar el estorbo. El administrador también podrá
16 recuperar dichos gastos mediante la emisión de bonos o préstamos garantizados
17 mediante el gravamen de la propiedad. El administrador judicial podrá cobrar
18 una remuneración por el ejercicio de su cargo. En ningún caso excederá del
19 veinte por ciento (20%) de las rentas. Si el administrador judicial decide vender
20 la propiedad en una subasta, debe llevar a cabo por el siguiente proceso:

21 (1) Precalificación de los postores: El administrador judicial debe asegurar
22 que los compradores tengan los medios financieros para reparar la propiedad.

1 Éstos deben hacer un depósito mínimo de 10,000 dólares o del 10% del precio de
2 venta (lo que sea mayor) de la propiedad.

3 (2) Subastas: Las subastas son dirigidas por el administrador judicial; antes de
4 la subasta se deben poner a disposición de los licitadores fotografías e
5 información relevante sobre la propiedad. Los licitadores pueden solicitar ver la
6 propiedad antes de la subasta. Cada propiedad se vende "tal cual" y el
7 administrador judicial determina el precio de salida de la subasta.

8 (3) Contrato de venta: Los licitadores que adquieran propiedades saldrán de
9 la subasta con un contrato de venta firmado. Estos deberán llegar a un acuerdo
10 en un plazo de 30 días a partir de la ratificación de la venta por parte del
11 Tribunal y deben eliminar el estorbo durante el plazo de un año después de la
12 ratificación de la venta.

13 (4) Pagos: El ganador de la subasta debe pagar el precio de liquidación dentro
14 de un tiempo acordado o puede perder depósitos realizados y el receptor puede
15 vender la propiedad nuevamente en subasta. Con el dinero de cada venta, el
16 administrador Judicial debe pagar los gravámenes fiscales, los honorarios de los
17 subastadores, los gastos legales y el justo valor al propietario.

18 (5) Informe del Administrador: Una vez vendida la propiedad, el
19 administrador judicial debe presentar un informe de venta al tribunal y poner
20 fin a la administración judicial. El plazo para completar el proceso de
21 administración judicial es de 365 días.

1 (j) Entrarán en vigor las siguientes multas administrativas mientras persista la
2 condición de estorbo público en perjuicio a la salud y seguridad de la comunidad:

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

12 (2) El Oficial Examinador, a petición del propietario, poseedor o persona con
13 interés, deberá cancelar y suspender la aplicación de esta multa por cualquiera
14 de las siguientes causas, mediando evidencia correspondiente: (i) cuando la
15 propiedad se haya convertido en estorbo público debido a un evento de fuerza
16 mayor, (ii) cuando la comparecencia tardía de un propietario, poseedor o
17 persona con interés haya sido producto de deficiencias o errores en su
18 información de contacto según aparece en los registros del CRIM, con el fin de
19 solicitar una vista administrativa a tenor con el Artículo 2 de esta Ley, (iii)
20 cuando la estructura esté siendo ocupada como residencia principal por un
21 poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad.

1 (3) El Oficial Examinador, a petición del propietario, poseedor o persona con
2 interés, deberá suspender temporariamente la aplicación de esta multa por
3 cualquiera de las siguientes causas, mediando evidencia correspondiente: (i)
4 cuando esté en curso la transferencia de la posesión o la titularidad, tal como una
5 compraventa, declaración de herederos, ejecución de hipoteca o liquidación de
6 bienes, siempre y cuando ésta pueda ser evidenciada mediante prueba
7 documental. (ii) cuando estén progresando diligentemente las obras de limpieza,
8 mantenimiento, mitigación y/o demolición con el fin de eliminar la condición de
9 estorbos públicos; en cuyo caso, se deberá evidenciar periódicamente el progreso
10 de tales obras. Una vez vencido el término de la suspensión, se continuará
11 aplicando la multa que hubiese aplicado antes de concederse la misma y así las
12 multas progresivas subsiguientes en conformidad a este inciso. El periodo de
13 suspensión de multas otorgado no menoscaba la facultad del Oficial Examinador
14 de emitir órdenes interlocutorias con el fin de mitigar cualquier riesgo existente
15 en la propiedad. Se cancelarán todas las multas anteriormente impuestas en caso
16 de adquisición por un nuevo propietario, con el fin de dar certidumbre y
17 viabilizar el traspaso de dicha propiedad y la subsecuente eliminación de la
18 condición de estorbo. El Oficial Examinador deberá conceder además un término
19 de tiempo razonable para que el nuevo adquiriente realice las obras de limpieza,
20 mantenimiento, mitigación, demolición o cualquier otra obra dirigida a la
21 eliminación de riesgos según requeridas en la orden anteriormente emitida
22 conforme a lo dispuesto en esta Ley.

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

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

1 reclamar dicho crédito mediante cualquier proceso de adquisición judicial para cobrar
2 esta o cualquier otra acreencia.

3 (m) El municipio podrá solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales
4 la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.

5 (n) El municipio podrá adquirir propiedades declaradas como estorbos públicos
6 mediante dación en pago.

7 (o) Cuando un inmueble declarado estorbo público no tenga titular, dueño vivo
8 alguno o heredero que lo reclame, aplicarán las disposiciones respecto a la herencia ab
9 intestato del Código Civil. Dicha acción se iniciará de parte del municipio
10 correspondiente mediante acción judicial en carácter de posible heredero. De ignorarse
11 la composición o paradero de posibles herederos, se publicarán avisos en un (1)
12 periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) en formato digital de y sin
13 que medie orden judicial previa. De no comparecer los herederos, se tomará por
14 repudiada la herencia y se eliminará el bien inmueble de cualquier caudal que pueda
15 surgir en el futuro.

16 (p) Cuando el inmueble tenga heredero(s) que lo reclamen, pero hayan pasado más
17 de cinco (5) años en violación del Artículo 800 del Código Civil en condición de ruina
18 sin ser reclamado y sin actividades de dominio de parte de dicho(s) heredero(s), el
19 mismo será adjudicado al municipio donde esté sito, mediante mandamiento judicial. A
20 tales efectos, el municipio presentará una petición ex parte en el Tribunal de Primera
21 Instancia con competencia, e incluirá la prueba de que se hicieron las debidas
22 notificaciones a la última dirección conocida de la persona o personas titulares o con

1 derecho hereditario sobre la propiedad. El Inventario de Propiedades Declaradas
2 Estorbo Público identificará las propiedades inmuebles que sean adjudicadas a los
3 municipios por herencia. Los municipios podrán vender, ceder, donar o arrendar estas
4 propiedades conforme lo establece el Código Municipal. Para fines de este Artículo no
5 se considerará un estorbo público la estructura ocupada como residencia principal de
6 un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad.

7 (q) De existir alguna propiedad inmueble, declarada como estorbo público, que haya
8 gozado de una exoneración indebida, el CRIM revocará dicha exoneración y se
9 impondrá cargo retroactivamente cinco años y el corriente, dentro de los 30 días
10 posteriores a la petición de tal revocación por parte del municipio. De existir alguna
11 propiedad inmueble, declarada como estorbo público, que no ha sido tasada y/o
12 registrada en el catastro y sistema integrado de información contributivos del CRIM sea
13 por incumplimiento de dueño con el Artículo 7.052 del Código Municipal de Puerto
14 Rico, por ausencia o por desconocer los paraderos del dueño, el Municipio determinará
15 el valor de la propiedad con el propósito de calcular créditos y cargas contributivas
16 retroactivas y prospectivas. Dicho valor determinado preliminarmente regirá hasta
17 tanto y en cuanto el CRIM realice una tasación formal. Este valor determinado
18 preliminarmente también podrá ser apelado por su dueño al presentar una tasación.
19 Para los efectos de esta determinación preliminar, el valor estimado del inmueble se
20 establecerá utilizando las siguientes vías: (1) El valor mediano de las propiedades
21 colindantes. En la ausencia de valores de las propiedades colindantes, el Municipio
22 podrá utilizar el promedio del valor de tres o más propiedades de características

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

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

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

18 **Artículo 8.- Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público**

19 El municipio preparará y mantendrá disponible en su página web, y al público en
20 versión impresa, un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público, que
21 incluirá la siguiente información:

22 (a) Localización física de la propiedad.

1 (b) Descripción registral, de estar inscrita en el Registro de la Propiedad; con una
2 relación de las hipotecas y otros gravámenes sobre el inmueble, incluyendo deuda de
3 contribución sobre la propiedad inmueble, con el Centro de Recaudación de Ingresos
4 Municipales (CRIM), sobre la propiedad objeto del procedimiento.

5 (c) Número de Catastro.

6 (d) Nombre del propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad.

7 (e) Valor en el mercado según tasación. El municipio mantendrá el Inventario con
8 información actualizada, la cual estará disponible al público.

9 **Artículo 9.- Expropiación Forzosa de la Propiedad**

10 Los municipios podrán instar procesos de expropiación forzosa por cuenta propia
11 conforme a este Artículo y demás disposiciones contenidas en la Ley General de
12 Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903, según enmendada, las cuales aplicarán
13 en todo lo que no sea incompatible con las disposiciones de esta Ley.

14 Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo
15 Público podrán ser objeto de expropiación por el municipio para su reconstrucción y
16 restauración o para hacer una nueva edificación. Se establece un procedimiento sumario
17 de expropiación en los casos de estorbos públicos, a tales efectos:

18 Siempre que un Municipio inste un proceso de expropiación forzosa, podrá comparecer
19 ante la Sala Superior del Tribunal de Primera Instancia, del lugar en el que se encuentra
20 la propiedad.

1 a. El Secretario del Tribunal notificará a la parte querellada personalmente o por
2 correo certificado utilizando la última dirección registrada en el CRIM, de existir
3 alguna, de ignorarse la identidad y el paradero de la parte querellada, se publicará un
4 aviso en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital
5 apercibiéndole que deberá radicar su contestación por escrito, con constancia de haber
6 servido copia de la misma al abogado de la parte demandante o a ésta si hubiere
7 comparecido por derecho propio, dentro de diez (10) días después de la notificación,
8 apercibiéndole, además, que, si así no lo hiciera, se dictará sentencia en su contra,
9 concediendo el remedio solicitado, sin más citarle ni oírle. Avisos similares deben
10 acompañar cualquier solicitud de expropiación. Solamente a moción de la parte
11 querellada, la cual deberá notificarse al abogado de la parte demandante o a ésta si
12 compareciere por derecho propio, en que se expongan bajo juramento los motivos que
13 para ello tuviere la parte querellada, podrá el juez, si de la faz de la moción encontrara
14 causa justificada, prorrogar el término para contestar. En ningún otro caso tendrá
15 jurisdicción el tribunal para conceder esa prórroga. El alguacil o una persona particular
16 diligenciará la notificación del Secretario del Tribunal al demandado. Si no se
17 encontrare al demandado, se hará su citación de acuerdo con lo que dispongan las
18 Reglas de Procedimiento Civil para esos casos. El demandado deberá hacer una sola
19 alegación responsiva en la cual deberá incluir todas sus defensas y objeciones,
20 entendiéndose que renuncia a todas las defensas u objeciones que no incluya en dicha
21 alegación responsiva. En los casos que se tramiten con arreglo a esta Ley, se aplicarán
22 las Reglas de Procedimiento Civil en todo aquello que no esté en conflicto con las

1 disposiciones específicas de las mismas o con el carácter sumario del procedimiento
2 establecido por esta ley.

3 b. Vista; sentencia en rebeldía -

4 Si el demandado radicara su contestación a la demanda en la forma y en el término
5 dispuestos en la Sección 3 de esta Ley, el juicio se celebrará sin sujeción a calendario a
6 instancias del demandante, previa notificación al demandado. El Tribunal citará para
7 juicio, el que será celebrado en un término no menor de 15 días ni mayor de 30 días de
8 haberse contestado la demanda.

9 Si el demandado no radicara su contestación a la querella en la forma y en el término
10 dispuestos en la Sección 3 de esta Ley, el juez dictará sentencia contra el demandado, a
11 instancias del demandante, concediendo el remedio solicitado.

12 Una vez celebrado el juicio, el Tribunal dictará sentencia en un término no mayor de 30
13 días. La parte afectada por la sentencia dictada podrá acudir mediante auto de
14 certiorari al Tribunal de Apelaciones, en el término jurisdiccional de quince (15) días
15 siguientes a la notificación de la sentencia para que se revisen los procedimientos
16 exclusivamente. La determinación dictada por el Tribunal de Apelaciones podrá ser
17 revisada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante auto de certiorari, en el
18 término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la notificación de la
19 sentencia o resolución.

20 c. Pago de sentencia; ejecución

21 La sentencia que declare con lugar la reclamación podrá hacerse efectiva, mediante
22 orden de ejecución que se expedirá por el secretario, a instancia del demandante, y que

1 será diligenciada por el alguacil dentro de un término que no exceda de veinte (20)
2 días, a contar desde que dicha orden de ejecución le fuere entregada.

3 d. Transcurridos tres (3) años de haberse dictado sentencia sin que nadie haya
4 acudido al Tribunal a reclamar algún derecho sobre la propiedad, prescribirá el mismo.

5 e. Este procedimiento de expropiación podrá ser llevado a cabo únicamente por el
6 Municipio y no por entidades con fines o sin fines de lucro, y no permitirá descuentos
7 previos a la justa compensación o valor, por concepto de gastos incurridos por razón de
8 limpieza de estorbos públicos, ni descuentos a deudas, recargos, intereses, ni
9 penalidades de contribución a la propiedad inmueble incurridas por el titular del bien
10 expropiado. Durante este procedimiento, solo los Tribunales están facultados para
11 hacer ajustes sobre la justa compensación, con excepción a que el Municipio se acoja al
12 trámite dispuesto en el Artículo 7.071 del Código Municipal de Puerto Rico porque
13 pretenda expropiar para un uso municipal y no para traspasarlo a un adquirente o
14 tercero.

15 **Artículo 10.- Procedimiento para la Expropiación de la Propiedad y**
16 **Transferencia al Adquirente.**

17 El municipio deberá considerar como primera opción, cuando existan ciudadanos
18 interesados, dar prioridad a personas cuya oportunidad de adquirir una propiedad
19 estén limitadas en los procesos del mercado tradicional, personas que no cuentan con
20 un hogar principal y que pertenezcan a la comunidad donde ubica la propiedad. En
21 ninguna circunstancia se utilizará el mecanismo sumario de expropiación aquí

1 establecido, para beneficiar a terceros adquirentes que sean reconocidos como
2 inversionistas del mercado inmobiliario. A los efectos observará el siguiente
3 procedimiento:

4 (a) Una vez la Propiedad sea declarada Estorbo Público, o si la misma forma parte
5 del Inventario del Municipio, el Municipio procederá a encomendar la
6 realización de una tasación de la Propiedad para determinar su valor en el
7 mercado. Dicha tasación debe ser preparada y emitida por un tasador con
8 licencia para ejercer dicha profesión en Puerto Rico o podrá ser solicitada al
9 CRIM para determinar su valor en el mercado. La tasación será pagada por la
10 parte interesada adquirente.

11 (b) El Municipio solicitará al CRIM que emita una certificación de deuda de
12 contribución de la Propiedad inmueble. Si la Propiedad refleja deudas, intereses,
13 recargos o penalidades con el CRIM sobre la contribución sobre la propiedad
14 inmueble u otros gravámenes que aparezcan en el Registro de la Propiedad, se le
15 descontará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la
16 justa compensación a la que tendrá derecho el dueño de la Propiedad. Una vez se
17 transfiera la titularidad de la Propiedad al Municipio, y se paguen las cantidades
18 adeudadas al CRIM, toda deuda, interés, recargo o penalidad adeudada al CRIM
19 será cancelada en su totalidad.

20 (c) Con anterioridad al comienzo de cualquier transacción relativa a la Propiedad, se
21 formalizará un contrato entre el Municipio y la Parte interesada adquirente en el

1 cual se establezca la obligación de este último de adquirir la Propiedad a
2 expropiarse, así como efectuar el depósito de una suma equivalente al diez por
3 ciento (10%) del valor de la tasación de la Propiedad, la cual será mantenida en
4 una cuenta plica. Dicha cantidad se utilizará por el Municipio para cubrir los
5 gastos del procedimiento de Expropiación Forzosa, cuya suma será adicional a
6 aquella que cubra el valor de tasación de la Propiedad. El remanente de la suma
7 que no se haya utilizado para sufragar los costos establecidos en este inciso será
8 devuelto a la Persona interesada.

9 De no ser suficiente la cantidad originalmente consignada por la Parte interesada
10 para cubrir el justo valor de tasación de la Propiedad, con los intereses, costas del
11 procedimiento, incluyendo gastos de estudio de título, emplazamientos,
12 inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como cualquier suma
13 adicional que se requiera como parte del proceso, será responsabilidad de la
14 Parte con interés en adquirir la Propiedad suministrar al Municipio la suma de
15 dinero adicional que sea necesaria para cubrir la diferencia. Con el fin de
16 fomentar la vivienda asequible, el Municipio podrá pactar con individuos o
17 familias de bajos y medianos ingresos un acuerdo de financiamiento por dueño
18 ("owner finance") o podrá garantizar líneas de crédito, préstamos, o hipotecas de
19 la banca, cooperativas u otras instituciones financieras.

- 20 (d) La demanda de Expropiación Forzosa se presentará por el Municipio.
21 Disponiéndose que el pleito judicial se realizará conforme a los procesos

1 establecidos en esta ley.

2 (e) Luego de dictarse la sentencia, y el adquirente haber solventado cualquier suma
3 de dinero pendiente como parte del proceso, se transferirá a éste la titularidad
4 del inmueble, en la condición en la que se encuentre el mismo ("*as is*", "*where-*
5 *is*"), sujeto a las cargas o gravámenes que correspondan a la Propiedad.

6 (f) El adquirente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga
7 como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del
8 litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que decida desistir de la
9 expropiación estando el caso ya presentado. De igual forma, será responsabilidad
10 del adquirente el cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa
11 compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y
12 honorarios de abogados en aquellos casos que por falta de su cooperación y/o
13 por falta de proveer los fondos el municipio tenga que desistir del pleito de
14 expropiación o el Tribunal desestime el mismo.

15 (g) Cuando se trate de la transferencia de dos (2) o más inmuebles por ser
16 susceptibles de agrupación, el adquirente procederá a otorgar el instrumento
17 público para realizar la agrupación, y lo presentará al Registro de la Propiedad,
18 dentro de los seis (6) meses contados a partir de la transferencia de la titularidad.

19 **Artículo 11.- Expropiación Temporera para Vivienda - Programa de Restauración**
20 **de Viviendas para alquiler**

1 En relación con el alojamiento de personas afectadas por situaciones de emergencia
2 social, se establece la expropiación temporal de viviendas vacías para proveer
3 alojamiento a los afectados.

4 Luego de que la propiedad sea declarada estorbo público conforme al procedimiento
5 establecido en esta ley, el Municipio podrá adoptar las medidas necesarias para cumplir
6 con la función de vivienda y realizar una expropiación forzosa temporal durante un
7 periodo de 5 años.

8 Tras la expropiación forzosa temporal, la vivienda se destinará a satisfacer las
9 necesidades temporales de vivienda de las personas que requieran asistencia social, de
10 trabajo o estudio, personas jóvenes, las personas mayores, las personas con
11 discapacidad, las mujeres víctimas de la violencia de género, los inmigrantes, las
12 personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda
13 compartida y las personas pendientes de realojamiento cuyas residencias hayan sufrido
14 daños luego de eventos naturales.

15 El Municipio se convertirá en administrador del inmueble y recibirá el pago de rentas
16 de acuerdo con la capacidad económica del residente mediante un contrato de
17 arrendamiento. El Municipio debe tramitar una propuesta de contrato para reducir o
18 eliminar el estorbo público con el primer solicitante que reúna los requisitos necesarios
19 con el fin de corregir las condiciones de estorbo público y someterlo a la Legislatura
20 Municipal para su aprobación. Una vez la Legislatura Municipal del Municipio donde
21 se ubique la propiedad determine autorice la otorgación de un contrato de eliminación
22 de estorbo público, se le notificará al solicitante del contrato y al dueño de la propiedad

1 la decisión tomada por la Legislatura Municipal. Los costos administrativos de los
2 materiales y la mano de obra de las tareas realizadas en el marco del contrato para la
3 eliminación del estorbo público se cargarán al propietario de la vivienda abandonada,
4 conforme a lo establecido en el Artículo 7 de esta ley. Si el Municipio otorga un contrato
5 con el solicitante, el mismo entrará y ocupará legalmente la vivienda abandonada con el
6 propósito de eliminar el estorbo público por un periodo que no excederá 5 años.

7 **Artículo 12.- Beneficios.**

8 La Parte interesada que se convierta en el adquirente de la Propiedad elegible, según
9 definida en esta Ley, tendrá derecho a disfrutar los siguientes beneficios:

- 10 a) Exención sobre la contribución de la propiedad mueble dedicada al uso de
11 vivienda. Esta exención será de un cien por ciento (100%) de la contribución
12 sobre la propiedad mueble impuesta por un término de cinco (5) años desde la
13 fecha de comienzo de actividades económicas en dicha Propiedad. La misma
14 será efectiva a partir del primero de enero siguiente al año en que se obtenga el
15 permiso de uso correspondiente. Los periodos previos y posteriores tributarán a
16 base de lo que disponga la Ley 83-1991, según enmendada, conocida como "Ley
17 de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991".
- 18 b) Exención del cien por ciento (100%) del arbitrio de construcción sobre las obras
19 realizadas para poner en condiciones la Propiedad luego de la transferencia
20 inmediata; siempre y cuando se inicien los trabajos de rehabilitación dentro del
21 ciento ochenta (180) días siguientes a la transferencia del inmueble.

1 **Artículo 13.- Requisitos para acogerse a los beneficios de esta Ley.**

2 Para acogerse a los beneficios que establece esta Ley, y mientras disfrute de los
3 mismos, se requiere a toda Persona adquirente estar en cumplimiento con todas sus
4 responsabilidades contributivas con el Gobierno de Puerto Rico y todas sus
5 dependencias, agencias e instrumentalidades. Disponiéndose, además, que para
6 acogerse a dichos beneficios y poder disfrutar de éstos durante los períodos dispuestos
7 por esta Ley, las Propiedades y negocios favorecidos deberán cumplir con todos los
8 reglamentos de planificación aplicables al sector o que se hayan promulgado para guiar
9 el desarrollo del sector en que estén ubicados.

10 **Artículo 14.- Divulgación de Disposiciones de la Ley.**

11 Todas las entidades gubernamentales que tengan alguna función que surja de esta
12 Ley, tendrán que divulgar en sus respectivas páginas virtuales, así como en sus oficinas
13 y tener disponible para el público en general una copia de esta Ley y los reglamentos
14 correspondientes.

15 **Artículo 15.- Enmiendas al Código Municipal.**

16 Se enmienda el Código Municipal de Puerto Rico (Ley Núm. 107 de 14 de agosto de
17 2020) a los fines de eliminar del Artículo 4.007 al Artículo 4.020 y reenumerar los
18 siguientes

19 Se enmienda el Artículo 7.071 para que lea como sigue: “Artículo 7.071— Acuerdos
20 Finales para Municipios o Corporaciones Municipales

21 En aquellos casos en que los municipios o las corporaciones municipales hayan

1 adquirido o pretendan adquirir una propiedad mediante compraventa *voluntaria*, las
2 **[deuda]** *deudas*, intereses, recargos y penalidades sea setenta y cinco por ciento (75%) o
3 más del valor real en el mercado del respectivo inmueble, el CRIM estará facultado a
4 negociar con el municipio o con la corporación municipal, *según sea el caso*, una
5 reducción significativa de la totalidad de la deuda, intereses, recargos y penalidades, a
6 una cantidad que proteja los mejores intereses del Gobierno de Puerto Rico, pero que a
7 su vez permita el interés público y el desarrollo que tiene el municipio con el referido
8 inmueble.

9 *Disponiéndose, además, que este proceso de negociación de un acuerdo final podrá ser utilizado*
10 *por el Municipio que desee expropiar forzosamente para utilizar el bien inmueble para sí, sin*
11 *sujeción a que la deuda, intereses, recargos y penalidades sea setenta y cinco por ciento (75%) o*
12 *más del valor real en el mercado del respectivo inmueble. Se dispone expresamente que este*
13 *proceso únicamente podrá ser solicitado por el Municipio al CRIM, en los casos de*
14 *expropiaciones para sí y no cuando la intención inicial, incidental o final de la expropiación sea el*
15 *traspaso a adquirentes bajo el Artículo 4.012 del Código Municipal de Puerto Rico. Esta*
16 *disposición no podrá ser utilizada cuando el proceso de expropiación forzosa comience para un*
17 *propósito de uso municipal, que no pueda ser concretizado y culmine en el traspaso a un*
18 *adquirente conforme al Artículo 4.012 del Código Municipal de Puerto Rico. La obtención de*
19 *un acuerdo final por un Municipio que desee expropiar forzosamente no requerirá la aprobación*
20 *de la Junta de Gobierno del CRIM, ni del Departamento de Hacienda, ya que presupone el pago*
21 *por el Municipio de un monto equivalente a la porción de la Contribución Adicional Especial*
22 *(CAE) y del Fondo de Redención de la Deuda Estatal (1.03), en la tasa contributiva vigente del*

1 *municipio; adicional de un cinco por ciento (5%) del importe que corresponda a la porción de la*
2 *Contribución Básica.*

3 En los casos establecidos en este párrafo se incluirá como parte del acuerdo la siguiente
4 información:

5 **(a)** la tasación del inmueble al valor real en el mercado,

6 **(b)** la cantidad de contribución tasada,

7 **(c)** la cantidad de intereses, recargos y penalidades acumuladas sobre las contribuciones
8 impuestas por ley,

9 **(d)** la cantidad por la cual el municipio pretende adquirir la propiedad del deudor
10 contributivo, o la cantidad determinada como justa compensación según el valor del inmueble
11 en el mercado contenido en un informe de valoración revisado conforme al Artículo 2.018 inciso
12 séptimo (7) y/o la reglamentación establecida por el CRIM,

13 **(e)** la cantidad actual a pagar, según determinada en el acuerdo,

14 **(f)** una descripción del proyecto de servicios que se pretende realizar en la propiedad
15 adquirida por el municipio, así como,

16 **(g)** cualquier otro documento o evidencia que sea requerida por el CRIM bajo sus reglas
17 y reglamentos.

18 Cualquier acuerdo entre el CRIM y el municipio o la Corporación Municipal deberá
19 contemplar lo siguiente:

20 **(1)** Se satisfaga la Contribución Especial para la Amortización y Redención de las
21 Obligaciones Generales del Estado de uno punto cero tres por ciento (1.03%) anual
22 sobre el valor tasado de toda la propiedad no exenta de contribución, según establecido

1 en este Capítulo;

2 **(2)** El CRIM retendrá hasta un cinco por ciento (5%) de la totalidad de las cuantías
3 negociadas con el municipio o la corporación municipal al momento del acuerdo, sobre
4 cualquier propiedad inmueble adquirida por estos. Los mismos serán utilizados para
5 cubrir los gastos operacionales de la agencia y poder continuar con los esfuerzos de
6 cobros que realice.

7 Se prohíbe, so pena de nulidad y reinstalación de toda partida condonada por acuerdo
8 en virtud de este Capítulo, la reventa o alquiler de la propiedad inmueble adquirida por
9 el municipio o la corporación municipal al deudor del cual adquirió la propiedad,
10 cualquier familiar de este hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de
11 afinidad, o cualquier subsidiaria del mismo.

12 Se prohíbe la venta o alquiler a cualquier corporación, sociedad o asociación cuyos
13 inversionistas integrantes, socios o accionistas, sean los mismos que los del deudor del
14 cual adquirió el municipio o la corporación municipal el respectivo inmueble.

15 Se prohíbe la venta del inmueble a cualquier familiar, hasta el cuarto grado de
16 consanguinidad o segundo grado de afinidad, del Alcalde o funcionario del municipio
17 o de la Junta de Directores de la corporación municipal que hayan promovido,
18 negociado o intervenido en el acuerdo para la adquisición de la propiedad.

19 El CRIM podrá realizar las investigaciones pertinentes y referir a las autoridades de ley
20 y orden cualquier vicio o desviación de los propósitos de la adquisición de la
21 propiedad, garantizando de esta manera que se protejan los mejores intereses del
22 Gobierno de Puerto Rico.

1 En ausencia de fraude o de error matemático, las determinaciones de hecho y la
2 decisión del CRIM sobre los méritos de cualquier reclamación hecha o autorizada por
3 este Capítulo no estarán sujetas a revisión por ningún otro funcionario administrativo,
4 empleado o agente del Gobierno de Puerto Rico. En ausencia de fraude o de error
5 matemático, la concesión por el CRIM de intereses sobre cualquier crédito o reintegro
6 bajo este Capítulo no estará sujeta a revisión por ningún otro funcionario
7 administrativo, empleado o agente del Gobierno de Puerto Rico. El caso no será
8 reabierto en cuanto a las materias acordadas ni el acuerdo modificado por funcionario,
9 empleado o agente alguno del Gobierno de Puerto Rico, y que dicho acuerdo, o
10 cualquier determinación, tasación, cobro, pago, reducción o reintegro de conformidad
11 con el mismo no será anulado.”

12 **Artículo 16.- Enmiendas a la “Ley Para Reorganizar el Servicio de Sanidad”,**
13 **Ley Núm. 81 de 14 de marzo de 1912**

14 Se enmienda la Ley Para Reorganizar el Servicio de Sanidad”, Ley Núm. 81 de 14 de
15 marzo de 1912 a los fines de eliminar los artículos 30 y 31 y reenumerar los siguientes.

16 **Artículo 17.- Ley de Sustancias Controladas de Puerto Rico**

17 Se enmienda la Ley de Sustancias Controladas de Puerto Rico a los fines de eliminar el
18 artículo 416 de reenumerar los siguientes.

19 **Artículo 19.- Código Civil de Puerto Rico**

20 Se enmienda la Ley 55 del 1 de junio de 2020 a los fines de enmendar el Artículo 788 del
21 Código Civil de Puerto Rico para que lea:

1 Artículo 788. – Usucapión de bien inmueble. La usucapión de un bien inmueble exige
2 la posesión [**durante diez (10) años con justo título y buena fe, o durante veinte (20)**
3 **años sin necesidad de título ni buena fe**] durante 5 años.

4 **Artículo 18.- Separabilidad.**

5 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
6 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley
7 fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal
8 efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto
9 de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra,
10 letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o
11 parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la
12 aplicación a una Persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo,
13 subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título,
14 capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada
15 inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni
16 invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas Personas o circunstancias
17 en las que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta
18 Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación
19 de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide,
20 perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin efecto,
21 invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna Persona o circunstancia. Esta

- 1 Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de
- 2 separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

3 **Artículo 19.- Vigencia.**

- 4 Esta Ley comenzará a regir treinta (30) días después de su aprobación.