

(P. de la C. 3037)

10^{ta} ASAMBLEA 11^{ta} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 31-2012
(Aprobada en 18 de Julio de 2012)

LEY

Para adoptar la "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico", para que los municipios puedan utilizar sus facultades de expropiación forzosa en propiedades inmuebles que hayan sido declaradas estorbos públicos, para ser transferidas a personas que se propongan rehabilitar esos inmuebles, y que provean los fondos necesarios para la justa compensación y los gastos que conlleve el procedimiento de manera que se propicie la restauración de las comunidades de todo Puerto Rico.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico tiene facultad para autorizar a los municipios de Puerto Rico a desarrollar programas de bienestar general y a crear aquellos organismos que fueren necesarios a tal fin, a tenor con lo dispuesto en la Sección 1 del Artículo VI de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

De conformidad con esa disposición constitucional, en la Ley de Municipios Autónomos, Ley 81-1991 según enmendada, se declara como política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico otorgar a los municipios los mecanismos, poderes y facultades legales, fiscales y administrativas necesarias para asumir un rol central y fundamental en su desarrollo social, económico y urbano.

En el Artículo 1.004 de la Ley de Municipios Autónomos se hace constar que ese estatuto "se interpretará liberalmente, en armonía con la buena práctica de política pública fiscal y administrativa, de forma tal, que se propicie el desarrollo e implantación de la política pública enunciada en esta Ley de garantizar a los municipios facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de los habitantes del mismo".

Los municipios pueden ejercer sus poderes "en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en su desarrollo económico, social y cultural, en la protección de la salud y seguridad de las personas, que fomente el civismo y la solidaridad de las comunidades y en el desarrollo de obras y actividades de interés colectivo, con sujeción a las leyes aplicables" (Art. 2.001(o)).

Hace más de setenta años que la Asamblea Legislativa aprobó la Ley de Cooperación sobre Hogares, Ley Núm. 125 de 6 de mayo de 1938 según enmendada. En ese estatuto se determinó que "existen en Puerto Rico condiciones de viviendas inseguras y antihigiénicas y que hay escasez de viviendas seguras e higiénicas para

personas de pocos ingresos; que estas condiciones imponen gastos excesivos y desproporcionados de fondos públicos para combatir y castigar el crimen, para mantener la salud y seguridad públicas, la protección contra incendios y accidentes, y para otras facilidades y servicios públicos; y que el interés público exige que se ponga remedio a dichas condiciones”.

No obstante lo dispuesto en la Ley de Municipios Autónomos, en la Ley de Cooperación sobre Hogares, y en otra legislación aprobada por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, en adición a la enorme inversión de fondos federales y estatales para atender los problemas de vivienda, lo cierto es que todavía existen situaciones de vivienda inadecuada y de hacinamiento.

De acuerdo con el Censo del 2000 en Puerto Rico existían 1,017,263 viviendas, de las cuales 244,062 presentaban problemas de hacinamiento. En varios sectores del área metropolitana hay personas que conviven en espacios limitados y carentes de los más mínimos estándares de seguridad, sanidad y privacidad.

Por otra parte, hay sectores dentro del término municipal de San Juan que han experimentado una reducción en su densidad poblacional, a la vez que hay un desparramamiento urbano en los municipios de Carolina, Trujillo Alto, Bayamón, Guaynabo, Toa Baja y otros.

En consecuencia, el desparramamiento poblacional ha dado lugar a que en San Juan hallan viviendas y otras estructuras en estado de total abandono. “Those houses soon began to decay, deteriorating the appearance of the community, and attracting crime. Sprawl needs to be stopped now, if we want to save what’s left of our island’s natural resources.” (Véase: Laura Albertelli, “Rethinking San Juan’s housing sprawl”, *The San Juan Star*, June 5, 2005, pág. 5.) Situación que ocurre en todos los municipios de la Isla.

Un estudioso de los problemas urbanos en la Ciudad Capital, el doctor José Seguinot Barbosa, en su obra *San Juan: la ciudad al margen de la bahía*, Programa del Estuario de la Bahía de San Juan (1997), ha observado lo siguiente:

Aunque, en cierto sentido, la calidad de vida urbana parece mejorar, como demuestran las mejores carreteras, las viviendas, los servicios, etc., también, es cierto que, en otros aspectos, la calidad de vida se ha deteriorado. Ejemplo de lo último es el ruido que excede los niveles de resistencia humana, y la aparición frecuente de espacios urbanos abandonados, usados - muchas veces - como vertederos ilegales... Otro de los principales problemas urbanos de San Juan es el de la decadencia de sectores urbanos antiguos. Este es el caso de Santurce y del casco urbano de Río Piedras

y Carolina. El desplazamiento de la población hacia la periferia urbana ha conllevado el abandono de estructuras y edificios que, hoy, no tienen función alguna. Urge desarrollar un plan de acción que produzca la revitalización urbana de estos centros urbanos o, de lo contrario, la degradación producida en estas zonas se agravará notablemente.

Tal situación contrasta con la necesidad de vivienda que hay en Puerto Rico, particularmente en San Juan. Sobre esta situación, fue entrevistado el señor Luis Vélez, funcionario del Municipio de San Juan (Albertelli, op. cit.):

Vélez said in San Juan, half of the population is below the poverty line and in need of public housing, Section 8, or some other type of social interest housing. Another 30 percent to 40 percent make between \$35,000 and \$75,000 a year, while 10 percent to 12 percent make more than \$100,000 a year. He said for each person who buys or rents a house in the city, three more want to do the same.

Durante las últimas décadas ha sido usual que los proyectos de rehabilitación y desarrollo de viviendas y facilidades urbanas sean financiados con fondos federales o estatales. En algunos casos también ha existido, en cierto grado, participación del sector privado. Pero esas inmensas aportaciones de fondos no han resuelto los problemas antes señalados.

Ante la crisis financiera que se está experimentado en todo el mundo, y considerando el enorme déficit presupuestario que confronta el Gobierno Estatal de Puerto Rico, es necesario buscar nuevas alternativas que hagan viable atender las necesidades de vivienda de miles de nuestros ciudadanos, lo que a su vez debe propender a la rehabilitación de las comunidades en todo Puerto Rico.

Es procedente que se viabilice que los Municipios puedan realizar procedimientos de expropiación de estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos para ser transferidas a ciudadanos particulares que hagan uso adecuado de la propiedad. Ello implica que la persona interesada en adquirir el inmueble proveerá al municipio los fondos necesarios para la justa compensación y los gastos que conlleve el procedimiento.

La facultad del Estado de expropiar cualesquiera propiedades y derechos particulares es un atributo inherente a la soberanía del Estado y en su ejercicio existen únicamente dos limitaciones, a saber: (a) que la propiedad se dedique a un uso o fin público y (b) se le satisfaga al demandado una justa compensación por ella M. Mercado e

Hijos v. Tribunal Superior, 85 DPR 370 (1962); ELA v. Registrador, 111 DPR 117 (1981); López v. AEE, 2000 TSPR 113 "Municipio Autónomo de Guaynabo v. Adquisición de 197.8817 metros cuadrados de terreno, 2010 TSPR 220.

La Asamblea Legislativa goza de amplio margen para determinar qué uso se considerará público y así autorizar a un ente gubernamental para adquirir bienes mediante expropiación forzosa. ELA v. Fajardo Sugar Company, 79 DPR 321, 330 (1953); ELA v. Rexco Industries, 137 DPR 683, 688 (1994). Y en Monongahela Navigation Co. v. United States, 148 U.S. 312, 317 (1893) se reconoció: "The legislature may determine what private property is needed for public purposes; that is a question of political and legislative matter".

El Tribunal Supremo de los Estados Unidos, en el importante caso de Kelo v. City of New London, 545 US 469 (2005), afirmó el poder de los gobiernos municipales para usar la expropiación forzosa para proyectos de desarrollo económico que resulten en beneficio público.

En Kelo se resolvió que un plan de desarrollo de la ciudad de New London, Connecticut, tenía el objetivo de crear empleos, aumentar el recaudo de contribuciones, promover el acceso y el uso del frente portuario de la ciudad, y eventualmente dar impulso a la revitalización del resto de la ciudad. El plan requería el uso de la facultad de expropiación forzosa.

El Tribunal reconoció que la Quinta Enmienda de la Constitución prohíbe la expropiación cuyo único fin sea transferir la propiedad privada de una persona a otra persona particular. Pero también consignó lo siguiente: "For more than a century, our public use jurisprudence has wisely eschewed rigid formulas and intrusive scrutiny in favor of affording legislatures broad latitude in determining what public needs justify the use of takings power". Finalmente, concluyó: "Because that plan unquestionably serves a public purpose the takings challenged here satisfy the public use requirement of the Fifth Amendment".

Ya anteriormente, en Berman v. Parker, 348 U.S. 26 (1954), a la página 33, el Tribunal, por voz del Juez Douglas, escribiendo una decisión unánime, expresó: "The concept of the public welfare is broad and inclusive... The values it represents are spiritual as well as physical, aesthetic as well as monetary. It is within the power of the legislature to determine that the community should be beautiful as well as healthy, spacious as well as clean, well-balanced as well as carefully patrolled".

La Asamblea Legislativa, mediante la Ley Núm. 148 de 4 de agosto de 1988, conocida como "Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce", estableció la política pública del pueblo de Puerto Rico dirigida a lograr la rehabilitación y el desarrollo de Santurce.

Esa política pública incluyó lo siguiente: retener y aumentar la población residente; promover la rehabilitación física, económica y social de las comunidades y vecindarios de Santurce, con atención especial a aquellos de bajos ingresos y estimular su integración en términos espaciales, económicos y organizativos a la corriente principal de actividad del área; promover la participación activa del sector privado en el proceso de rehabilitación y desarrollo de Santurce; y rehabilitar y ocupar las estructuras en deterioro o vacantes.

El buen propósito de la Ley Núm. 148 no ha logrado sus objetivos. Todavía hay estructuras en distintos sectores de Santurce que están deterioradas o sencillamente abandonadas, cuyo estado de ruina es lesivo a la salud, seguridad y estética de las comunidades. La misma situación ocurre en muchas comunidades en todo Puerto Rico.

Es favorable al interés público que las estructuras abandonadas o solares abandonados, yermos o baldíos en las comunidades de todo Puerto Rico, que estén en estado de abandono - constituyendo estorbos públicos - puedan ser objeto de expropiación por el Municipio donde ubiquen, con el propósito de transferir su titularidad a personas que tengan un legítimo interés en mantener esas propiedades en condiciones adecuadas. Para facilitar ese propósito, se viabiliza que la persona con interés en adquirir la propiedad le provea al Municipio los fondos para el depósito de la justa compensación, así como los gastos que conlleve el procedimiento, como la tasación, estudio de título, emplazamiento, transferencia de título e inscripción en el Registro de la Propiedad.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Título.-

Esta Ley se conocerá como "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico".

Artículo 2.-Política Pública.-

Es política pública del pueblo de Puerto Rico:

- (1) Promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Puerto Rico, en el orden físico, económico, social y cultural, particularmente las que están formadas por familias de ingresos limitados.
- (2) Retener y aumentar la población residente en Puerto Rico.

- (3) Restaurar y ocupar las estructuras, que por sus condiciones constituyen amenazas a la salud, seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas.
- (4) Fortalecer la seguridad en esas comunidades, propiciando la mejor calidad de vida y la autoestima de los residentes.
- (5) Hacer posible que cada familia de Puerto Rico sea dueña de su propio hogar.

Artículo 3.-Definiciones.-

A los fines de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

- (a) "Estorbo Público": cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial a la salud o seguridad del público. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse a, las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios o accidentes; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de energía eléctrica o agua potable; y falta de limpieza.
- (b) "Ingeniero Licenciado": persona natural debidamente autorizada a ejercer la profesión de la ingeniería en Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

Artículo 4.-Identificación de Estorbos Públicos - Estudios.-

Cada Municipio realizará los estudios que fueren necesarios dentro de sus límites para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos.

Artículo 5.-Identificación de Estorbo Público; Notificación.-

Cada Municipio procederá a identificar como estorbo público toda estructura que sea calificable como tal, a tenor con la definición contenida en el inciso (a) del Artículo 3 de esta Ley, y notificará a los propietarios, poseedores y personas con interés, de su intención de declarar la propiedad como estorbo público, informándoles de su derecho a una vista donde podrán oponerse a la declaración de la propiedad como

estorbo público. Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009, y se publicarán avisos en dos (2) periódicos de circulación general.

Luego de la notificación, ya sea personal o por los avisos el propietario, poseedor o persona con interés tendrá treinta (30) días para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, y solicitar vista ante un oficial examinador, para presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente.

Artículo 6.-Vista; Oficial Examinador; Orden.-

El Oficial Examinador será un Ingeniero Licenciado con cinco (5) años de experiencia.

La vista solicitada por el propietario, poseedor o persona con interés se celebrará ante un oficial examinador designado por el Municipio, quien escuchará la prueba y dictará una orden a los efectos siguientes:

- (a) Si se determina que la propiedad no debe calificarse como estorbo público, se concluirán los procedimientos, y se excluirá la propiedad de los efectos de esta Ley.
- (b) Si se determina que la propiedad sí debe declararse como estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada, expedirá una orden exponiendo la naturaleza de las reparaciones que deban realizarse, y concederá un término de tiempo razonable, que no será mayor de seis (6) meses, para que se concluyan las reparaciones. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder prórrogas adicionales, que en conjunto no excederán de dos (2) años.
- (c) Si se determina que la propiedad sí debe declararse como estorbo público, y que no es susceptible de ser reparada, se ordenará su demolición y limpieza, por cuenta del propietario, poseedor o persona con interés, dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de seis (6) meses. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga de seis (6) meses adicionales.

Artículo 7.-Declaración de Estorbo Público.-

Cuando el propietario, poseedor o persona con interés no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público, dentro de

los treinta (30) días siguientes a la notificación dispuesta en el Artículo 5, el Municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.

Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en el Artículo 5 de esta Ley, de una orden a tenor con lo dispuesto en el inciso (b) o el inciso (c) del Artículo 6 de esta Ley, y no cumpliera con la orden dentro del término de seis (6) meses contados desde su notificación, o dentro del término de las prórrogas que se hayan concedido, el Municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.

Artículo 8.-Declaración de Estorbo Público; Efectos.-

La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- (a) El Municipio podrá disponer la rotulación del inmueble como estorbo público.
- (b) El Municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a ser hecha por un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, para determinar su valor en el mercado.
- (c) El Municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública.

Artículo 9.-Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público.-

Cuando el Municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública, procederá a preparar un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público, que incluirá la siguiente información:

- (a) Localización física de la propiedad.
- (b) Descripción registral, de estar inscrita en el Registro de la Propiedad; con una relación de las hipotecas y otros gravámenes sobre el inmueble.
- (c) Número de Catastro.
- (d) Nombre del propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad.
- (e) Valor en el mercado según tasación.

El Municipio mantendrá el Inventario con información actualizada, la cual estará disponible al público.

Artículo 10.-Intención de Adquirir; Expropiación.-

Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público podrán ser objeto de expropiación por el Municipio, para su transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración. Ninguna persona podrá adquirir más de una propiedad según el procedimiento establecido en esta Ley. Se observará el procedimiento siguiente:

- (a) El adquirente le notificará al Municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate.
- (b) El adquirente le suministrará al Municipio una suma de dinero equivalente al valor establecido en el informe de tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación, para las costas del procedimiento, incluyendo estudio de título, reembolso al Municipio del costo de la tasación, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación. Cualesquiera sumas no utilizadas le serán devueltas al adquirente cuando concluyan los procedimientos. El adquirente será responsable de pagar aquellas sanciones y penalidades que imponga el Tribunal como consecuencia de su falta de cooperación a falta de proveer los fondos necesarios para cubrir la justa compensación, costas, y cualquier otro gasto del litigio necesario para el trámite del caso.
- (c) De no ser suficiente la cantidad suministrada por el adquirente para cubrir el justo valor de la propiedad, intereses, las costas del procedimiento, incluyendo estudio de título, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad, así como para cubrir cualquier suma adicional que se requiera por el Tribunal de Primera Instancia como justa compensación, será responsabilidad del adquirente el suministrar al Municipio la suma de dinero para cubrir la diferencia. El Municipio no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al adquirente hasta que éste no salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso. El Municipio estará facultado por

disposición de esta Ley de realizar las acciones de cobro pertinentes contra el adquirente y anotarle embargo contra sus bienes.

- (d) El adquirente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que decida desistir de la expropiación estando el caso ya presentado. De igual forma, será responsabilidad del adquirente el cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costas, penalidades, sanciones, gastos del litigio y honorarios de abogados en aquellos casos que por falta de su cooperación y/o por falta de proveer los fondos el Municipio tenga que desistir del pleito de expropiación o el Tribunal desestime el mismo.
- (e) La demanda de expropiación se presentará por el Municipio de conformidad con las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009.
- (f) Luego de dictarse sentencia, el Municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento, al adquirente.

Artículo 11.-Revisión Judicial.-

Las actuaciones del Municipio a tenor con lo dispuesto en esta Ley, a excepción de la acción de expropiación que se rige por la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, serán revisables por el Tribunal de Primera Instancia, según lo establecido en el Artículo 15.002 de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico".

Artículo 12.-Retracto Convencional

Cuando el adquirente, durante el año contado a partir de la transferencia de la titularidad del inmueble, no haya realizado la rehabilitación de la propiedad adquirida, el Municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 1396 a 1409 del Código Civil de Puerto Rico, Edición de 1930.

Artículo 13.-Salvedad

Nada de lo dispuesto en esta Ley se interpretará en el sentido de disminuir o menoscabar cualesquiera facultad o autoridad que al presente tenga el Municipio al amparo de la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos o de cualquier otra Ley.

Artículo 14.-Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

.....
Presidenta de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 24 de enero de 2012


Firma: _____

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios