

(P. de la C. 3947)

16^{ta} ASAMBLEA 7^{ma} SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 242-2012
(Aprobada en 29 de Sept de 2012)

LEY

Para enmendar el noveno párrafo de la Exposición de Motivos, el Artículo 5, los incisos (b) y (c) del Artículo 6, el inciso (b) del Artículo 9, el primer párrafo y adicionar un inciso (g) al Artículo 10, y enmendar el Artículo 12 de la Ley 31-2012, conocida como "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico", para corregir, aclarar y darle mayor precisión a sus términos, permitir la adquisición de dos (2) o más propiedades cuando éstas sean susceptibles de agrupación, y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Asamblea Legislativa aprobó la Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico, Ley 31-2012, con el propósito de que los municipios de Puerto Rico 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.

Estimamos que es conveniente que se aclaren varias de las disposiciones de la Ley 31, *supra*, para que no haya duda alguna de que es aplicable, tanto a estructuras, como a solares en estado de abandono; para que se hagan unas correcciones mínimas de carácter gramatical; y para darle un mayor grado de precisión a algunos de sus términos.

Además, se ha considerado el hecho de que hay estructuras y solares abandonados que, por su tamaño o localización, no hacen atractiva su adquisición a tenor con lo dispuesto en la Ley 31, *supra*. Por lo tanto, debe modificarse la limitación establecida en ese estatuto de que sólo puede adquirirse una propiedad, para hacer posible que puedan adquirirse dos (2) o más propiedades, siempre que esas propiedades sean susceptibles de agrupación.

Para poder agrupar fincas éstas deben pertenecer a un sólo titular, y debe tratarse de lotes de tierra colindantes, salvo algunas excepciones. "La agrupación de dos o más fincas, para que en el futuro formen una sola, es un acto que sólo puede realizar el dueño". *Alvarez v. Registrador*, 57 DPR 665, 668 (1940). Por lo tanto, la agrupación sólo podrá realizarse luego de que se le traspasen los títulos al adquirente.

No obstante lo así dispuesto, se requiere en la Ley que el adquirente otorgue el correspondiente instrumento público, y lo presente al Registro de la Propiedad, dentro de los seis (6) meses contados a partir de la transferencia de la titularidad.

Para evitar que la adquisición se haga con propósitos especulativos, se mantiene el requerimiento en la Ley 31, *supra*, de que el adquirente rehabilite la propiedad dentro del año siguiente a la transferencia de la titularidad. Con esta Ley, en el caso de la agrupación, también se requiere que se realice en el término de seis (6) meses. De no rehabilitarse el inmueble, o no realizarse la agrupación, dentro de los términos indicados, el Municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional. El retracto convencional tiene lugar cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir los requisitos dispuestos en el Artículo 1407 del Código Civil de Puerto Rico. Esos requisitos son el reembolso al comprador del precio de la venta, los gastos del contrato y la venta, y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Con la aprobación de esta Ley, se le imprime mayor precisión y eficiencia a la Ley 31, *supra*, para que se pueda cumplir plenamente su propósito de viabilizar la restauración de las comunidades de Puerto Rico.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el noveno párrafo de la Exposición de Motivos de la Ley 31-2012, para que se lea como sigue:

"En consecuencia, el desparramamiento poblacional ha dado lugar a que en San Juan haya viviendas y otras estructuras, así como solares, 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 Arbertelli, 'Rethinking San Juan's housing sprawl', The San Juan Star, June 5, 2005, pág. 5*). Se trata de una situación que ocurre en todos los municipios de Puerto Rico."

Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 5 de la Ley 31-2012, para que se lea como sigue:

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

Cada Municipio procederá a identificar como estorbo público toda estructura o solar 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 un (1) periódico de circulación general de conformidad con las ordenanzas del Municipio y sin que medie orden judicial previa.

Luego de la notificación, ya sea personal o por el aviso el propietario, poseedor o persona con interés, tendrá veinte (20) días, contados desde la notificación, 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 3.-Se enmiendan los incisos (b) y (c) del Artículo 6 de la Ley 31-2012, para que se lean como sigue:

"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) ...
- (b) Si se determina que la propiedad sí debe declararse como estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada, o de que se le provea limpieza y mantenimiento adecuados, expedirá una orden exponiendo la naturaleza de las reparaciones, o labores de limpieza y mantenimiento que deban realizarse, y concederá un término de tiempo razonable, que no será mayor de tres (3) meses, para que se concluyan las reparaciones o labores de limpieza y mantenimiento. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder prórrogas adicionales, que en conjunto no excederán de un (1) año.
- (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 tres (3) meses. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga de tres (3) meses adicionales. Al concluir el

término antes dispuesto, el Municipio podrá proceder a su costo con las labores de demolición y limpieza, anotando en el Registro de la Propiedad correspondiente un gravamen por la cantidad de dinero utilizada en tal gestión, a no ser que el dueño de la propiedad le reembolse al Municipio dicha cantidad.

.....”

Artículo 4.-Se enmienda el inciso (b) del Artículo 9 de la Ley 31-2012, para que se lea como sigue:

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

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

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

Artículo 5.-Se enmienda el primer párrafo y se adiciona un inciso (g) al Artículo 10 de la Ley 31-2012, para que se lean como sigue:

"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, o para hacer una nueva edificación. Ninguna persona podrá adquirir más de una propiedad según el procedimiento establecido en esta Ley, excepto cuando se trate de dos (2) o más propiedades que sean susceptibles de agrupación. Se observará el procedimiento siguiente:

(a)

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

Artículo 6.-Se enmienda el Artículo 12 de la Ley 31-2012, para que se lea como sigue:


"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, o no haya realizado la agrupación, cuando ésta fuera procedente, 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 7.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

.....
Presidenta de la Cámara

.....
DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
Presidente del Senado **de Notarios y Venta de Leyes**
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 10 de octubre de 2012


Firma: _____
Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios