

(P. del S. 517)

19<sup>na</sup> ASAMBLEA 319 SESION  
LEGISLATIVA ORDINARIA  
Ley Núm. 27  
Aprobada en 27 de Mayo de 2022

## LEY

Para enmendar los Artículos 4.010 y 4.012 de la Ley 107-2020, según enmendada, mejor conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, a fin de reducir a cinco (5) años el término para adjudicar a un municipio un inmueble declarado estorbo público cuando existe una o más personas herederas y el bien no es reclamado en ese término; y para otros fines.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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 de 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. 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.

Actualmente, el término para que un municipio se le adjudique una propiedad declarada estorbo público sobre la cual existe algún heredero, es de diez (10) años. Este término, considerando los problemas de seguridad y salud pública que acarrea esta situación, es uno sumamente extenso y oneroso. En ese sentido, al reducir ese término a cinco (5) años disminuiría el impacto negativo que tienen estas propiedades en la ciudad y en la ciudadanía, a la vez que, en cumplimiento con el debido proceso de ley, se continúa brindando un término razonable a la persona o personas con interés propietario sobre el inmueble para que reclamen la propiedad.

Así las cosas, la presente legislación fortalece las administraciones municipales dándole una herramienta procesal adicional al poder de razón de estado de los municipios en protección a la salud, al bienestar y seguridad de su ciudadanía.

## DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 4.010 de la Ley 107-2020, según enmendada, para añadir el siguiente párrafo y que lea como sigue:

“Artículo 4.010 – 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 veinte (20) días siguientes a la notificación dispuesta en el Artículo 4.008, 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 4.008 de este Código, de una orden a tenor con lo dispuesto en el inciso (b) o el inciso (c) del Artículo 4.009 de este Código, y no cumpliera con la orden dentro del término de tres (3) 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.

Una vez emitida una declaración de estorbo público sobre una propiedad inmueble, el propietario vendrá obligado a limpiar el mismo o a ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término de sesenta (60) días, a partir de la notificación de la resolución. Si el propietario no efectuare la limpieza de la propiedad inmueble, el municipio procederá a hacerlo a su costo, pero el municipio tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en dicha gestión. Los gastos incurridos y no recobrados por el municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la condición nociva o perjudicial constituirán un gravamen sobre la propiedad equivalente a una hipoteca legal tácita, según definido en las distintas leyes de Puerto Rico, con el mismo carácter de prioridad de una deuda contributiva; y el mismo se hará constar mediante instancia en el Registro de la Propiedad. Disponiéndose, que en aquellos casos en que el municipio haya incurrido en el costo por la limpieza, se le impondrá una multa al titular, a ser pagada al municipio donde esté situada la propiedad inmueble, la cual será no menor de quinientos (500) dólares ni mayor de cinco mil (5,000) dólares. Disponiéndose que, dicha multa solamente se podrá establecer en una sola ocasión. Esta multa será, además, del costo que conlleve su limpieza y, de no efectuar el pago correspondiente dentro del término de sesenta (60) días de haber sido debidamente solicitado y notificado por el municipio, tal monto se incluirá dentro del gravamen hipotecario tácito que gravará la titularidad del inmueble correspondiente. Las multas impuestas serán pagadas al municipio donde esté registrada la propiedad inmueble. Si dentro del término de sesenta (60) días de haberse realizado la última gestión de cobro, incluyendo las de localización o notificación a la última dirección del dueño, estas resultaren infructuosas, el municipio procederá con la acción judicial que corresponda para la ejecución de la propiedad y su venta en pública subasta, conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas. Disponiéndose que, luego del municipio retener la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad, deberá consignar en una cuenta separada del Fondo General del municipio el balance restante.

La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

(a) ...

(b) ...

(c) ...

(d) ...

(e) Cuando un inmueble declarado estorbo público no tenga titular o dueño vivo alguno ni heredero que lo reclame, aplicarán las disposiciones respecto a la herencia *ab intestato* del Código Civil. Cuando el inmueble tenga heredero(s) que lo reclamen, pero hayan pasado más de cinco (5) años, luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al municipio donde esté sito, mediante mandamiento judicial. A tales efectos, el municipio presentará una petición ex parte en el Tribunal de Primera Instancia con competencia, e incluirá la prueba de que se hicieron las debidas notificaciones a la última dirección conocida de la persona o personas titulares o con derecho hereditario sobre la propiedad. El Inventario de Propiedades Declaradas Estorbo Público identificará las propiedades inmuebles que sean adjudicadas a los municipios por herencia. Los municipios podrán vender, ceder, donar o arrendar estas propiedades conforme lo establece este Código. Para fines de este Artículo no se considerará un estorbo público la estructura ocupada como residencia principal de un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad.”

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 4.012 de la Ley 107-2020, según enmendada, para añadir el siguiente párrafo y que lea como sigue:

“Artículo 4.012 - Intención de Adquirir, Expropiación

Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Publico podrán ser objeto de expropiación por el municipio para su posterior transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o bien, sujetándose al procedimiento de expropiación forzosa mediante el cual viene obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad. A los efectos, observará el siguiente procedimiento:

(a) ...

(b) ...

(c) ...

(d) ...

(e) ...

(f) ...

(g) ...

(h) 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.”

Sección 3.- Esta Ley entrará en vigor treinta (30) días después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ESTADO  
Certificaciones, Reglamentos, Registro  
de Notarios y Venta de Leyes  
Certifico que es copia fiel y exacta del original  
Fecha: 1 DE JUNIO DE 2022



OMAR J. MARRERO DÍAZ  
Secretario de Estado  
Departamento de Estado  
Gobierno de Puerto Rico