

Advertencia: Esta Ley ha sido **DEROGADA** y sustituida por la [Ley 107-2020, “Código Municipal de Puerto Rico”](#).
Se mantiene en esta **Biblioteca Virtual de OGP** únicamente para propósitos de archivo.

“Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”

Ley Núm. 31 de 18 de Enero de 2012, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 292 de 29 de Septiembre de 2012](#)

[Ley Núm. 61 de 2 de Mayo de 2015](#)

[Ley Núm. 130 de 5 de Agosto de 2016](#)

[Ley Núm. 142 de 8 de Agosto de 2016](#)

[Ley Núm. 157 de 9 de Agosto de 2016](#)

[Ley Núm. 77 de 6 de Agosto de 2017](#)

[Ley Núm. 295 de 29 de Diciembre de 2018](#)

[Ley Núm. 27 de 7 de Marzo de 2020](#))

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.

EXPOSICIÓN 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 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.

Un estudio de los problemas urbanos en la Ciudad Capital, el doctor José Seguín 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 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 (Arbertelli, 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.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título. — (21 L.P.R.A. § 995 nota, Edición de 2014)

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

Artículo 2. — Política Pública. — (21 L.P.R.A. § 995 nota, Edición de 2014)

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. — (21 L.P.R.A. § 995, Edición de 2014)

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. — (21 L.P.R.A. § 995a, Edición de 2014)

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. — (21 L.P.R.A. § 995b, Edición de 2014)

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 al 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 6. — Vista; Oficial Examinador; Orden. — (21 L.P.R.A. § 995c, Edición de 2014)

El Oficial Examinador será un Ingeniero Licenciado. Si el Municipio no cuenta con un Ingeniero Licenciado podrá contratar los servicios de uno para este fin e incluir los costos del mismo en los costos del procedimiento o entrar en un acuerdo de colaboración con otro municipio.

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. Sin embargo, el Municipio podrá iniciar un proceso de consulta con el propietario para arrendar el inmueble, mediando un justo canon con el arrendador, y así poder realizar otros actos de administración tales como entrar en pleno uso de la propiedad o subarrendar el mismo. El Municipio tendrá un turno preferente de haber varios interesados.

(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 7. — Declaración de Estorbo Público. — (21 L.P.R.A. § 995d, Edición de 2014)

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. — (21 L.P.R.A. § 995e, Edición de 2014)

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 solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad.
- (d) El Municipio podrá expropiar el inmueble por motivo de utilidad pública. Disponiéndose que cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales sobre la contribución a la propiedad se le restará la cantidad adeudada al valor de tasación al momento de calcular la justa compensación. Una vez se le transfiera la titularidad al Municipio, toda deuda, intereses, recargo o penalidades con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada en su totalidad.
- (d) [bis] El Municipio podrá rentar la estructura a pequeños y medianos comerciantes para que coloquen vallas de publicidad de sus negocios, en aquellas estructuras que hayan sido expropiadas y sobre las cuales el Municipio ostente la titularidad, ubicadas en la zona comercial.

Artículo 9. — Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público. — (21 L.P.R.A. § 995f, Edición de 2014)

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, incluyendo deuda de contribución sobre la propiedad inmueble, con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), sobre la propiedad objeto del procedimiento.
- (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. — (21 L.P.R.A. § 995g, Edición de 2014)

Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público 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. Posterior a ello, el Municipio podrá donar,

ceder o arrendar la propiedad a cualquier Organización sin Fines de Lucro según dispuesto en el Artículo 9.014 de la [Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”](#). Se observará el siguiente procedimiento:

(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) Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa por parte del Municipio de la propiedad declarada estorbo público, el solicitante-adquirente proveerá al Municipio los fondos necesarios para los gastos de tasación y plano de mensura previo a formalizar un contrato con el Municipio para la expropiación del estorbo. Habiendo el solicitante tenido ante sí el valor de tasación de la propiedad que interesa, deberá evaluar si posee la capacidad económica para continuar con el proceso y, de así determinarlo, deberá antes de expirar la primera tasación, formalizar el contrato con el Municipio donde se establezca su compromiso de adquirir la propiedad a expropiarse, así como del pago del valor de la propiedad en el mercado, según tasación, más una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. Cualquier gasto que exceda ese monto deberá ser facturado al solicitante-adquirente por el Municipio. El contrato incluirá el requisito de pago por el adquirente de una Fianza para asegurar que el proceso se culmine, que será el equivalente al pago del diez por ciento (10%) de los gastos administrativos no sujeto a reembolso, pero sí a facturación en caso de exceder el tope del diez por ciento 10% depositado.

(d) 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.

(e) 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.

(f) La demanda de expropiación se presentará por el Municipio de conformidad con las disposiciones de la [Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009](#). Disponiéndose que, bajo la [Regla 58 de Procedimiento Civil](#) el pleito judicial, desde la contestación a la demanda o la anotación en rebeldía, en caso de no contestar la demanda en el tiempo estipulado por las [Reglas de Procedimiento Civil](#), hasta la resolución en sus méritos, no podrá exceder de un (1) año.

(g) Luego de dictarse sentencia, el Municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento, al adquirente.

(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.

(i) El Municipio podrá donar, ceder o arrendar la propiedad a cualquier Organización sin Fines de Lucro según se faculta a los municipios en el Artículo 9.014 de la [Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#).

Artículo 10.1. — [Nota: La [Ley 27-2020](#) añadió este Artículo 10.1 y reenumeró los subsiguientes]

El Municipio podrá donar, ceder o arrendar la propiedad a cualquier Organización sin Fines de Lucro, según se faculta a los municipios en el Artículo 9.014 de la [Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#). Para ello, el Municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o mediante el procedimiento de expropiación forzosa. Posterior a ello, el Municipio publicará, en un periódico de circulación general, una convocatoria de propuestas informando la disponibilidad de la propiedad para uso de interés público. Luego de transcurrido ciento veinte (120) días, si ninguna Organización sin Fines de Lucro interesase la propiedad, el Municipio tendrá la facultad de vender la propiedad a una persona particular. Esta venta solamente podrá realizarse a cualquier individuo que quiera adquirirla para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación solo para utilizarla como vivienda por un término mínimo de siete (7) años. Esta condición se hará constar en el contrato de compraventa. En estos casos, el Municipio deberá vender la propiedad al mejor postor por un precio igual o mayor al justo valor en el mercado al momento de la transacción de compraventa, según certificado por un Tasador de Bienes Raíces con licencia para ejercer en Puerto Rico. Esta venta solo podrá realizarse con la anuencia de la Legislatura Municipal mediante la aprobación de una Resolución a esos fines.

Artículo 10.2 — Propiedades sin titular ni heredero; Herencias *ab intestato*. — (21 L.P.R.A. § 995g-1, Edición de 2014, Suplemento de 2017) [Nota: El Art. 8 de la [Ley 130-2016](#) añadió este Artículo. La [Ley 27-2020](#), lo renumeró como Art. 10.2]

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* de los Artículos 912 al 913 del [Código Civil](#) y cuando el inmueble tenga heredero(s) que lo reclamen pero haya pasado más de diez (10) años, luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado el mismo será adjudicado al municipio donde este sito. 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 esta Ley y la [Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado”](#).

Artículo 10.3. — Propiedades sin titular ni heredero –Herencias *ab intestato*. (21 L.P.R.A. § 995g-2, Edición de 2014, Suplemento de 2017) [Nota: El Art. 3 de la [Ley 157-2016](#) añadió este Artículo. La [Ley 27-2020](#), lo renumeró como Art. 10.3]

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* de los Artículos 912 al 913 del [Código Civil](#). El Inventario de Propiedades Declaradas Estorbo Público, identificará las propiedades inmuebles que sean adjudicadas a los municipios por herencia. Los Municipios podrán, ceder o donar estas propiedades conforme lo establece esta Ley, y la [Ley 81-1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#).

Artículo 11. — Procedimiento para Arrendar el Estorbo Público. — (21 L.P.R.A. § 995g-3, Edición de 2014, Suplemento de 2017) [Nota: La Sección 4 de la [Ley 142-2016](#) añadió este Artículo y renumeró los subsiguientes]

Las estructuras incluidas en el inventario de propiedades declaradas como estorbo público, que hayan sido expropiadas por el municipio, podrán arrendarse a cualquier pequeño o mediano comerciante para propósitos de publicidad de su negocio. El uso de las mismas no podrá transferirse o ser utilizado por terceros, parcial o totalmente, por periodo de tiempo alguno, con o sin paga, so pena de rescisión del contrato de concesión sin derecho alguno a compensación. Estos comercios podrán utilizar vallas de publicidad para anunciar sus propios servicios y establecimientos, observándose el siguiente procedimiento:

- (1) Luego de que el municipio adquiera la titularidad de la estructura, deberá ponerla en condiciones seguras antes de utilizarlas para el propósito establecido en esta Ley.
- (2) La parte interesada deberá notificar al municipio de su intención de anunciarse en la estructura mediante comunicación escrita.
- (3) En el contrato, las partes dispondrán quién será el responsable de colocar la propaganda en la estructura, hasta el tiempo acordado.
- (4) El municipio creará un reglamento para el cobro de dicho letrero de acuerdo a su forma, ubicación y tamaño.

(5) El municipio firmará un contrato de arrendamiento con la parte interesada y le exigirá una fianza.

(6) Si la parte arrendataria dejara de cumplir con el pago establecido en el contrato de arrendamiento, será responsable por los gastos, costas y honorarios de abogados en que incurra el municipio para hacer cumplir el mismo.

Al considerar destinar la propiedad a estos usos, el municipio deberá identificar el área dentro del predio, necesaria para la instalación y mantenimiento de la valla de publicidad, reservándose el derecho a destinar a otros usos el remanente de la propiedad. Deberá además, aprobar el diseño de la estructura previo a la instalación y requerir aquellas medidas de seguridad, control de acceso, apariencia y cualquier otro criterio que encuentre relevante, así como considerar el lapso de tiempo por el que el municipio se vería privado o limitado de destinar la propiedad a otro uso como consecuencia de la contratación. El municipio podrá reservarse, entre otras, la facultad de rescindir el contrato luego de una notificación con no menos de treinta (30) días de antelación a la fecha efectiva en que terminaría la concesión de uso como consecuencia de la rescisión. Como requisito para la otorgación del contrato, en el caso que la instalación haya sido costeadada por el arrendatario, las partes acordarán un costo total de habilitación del mismo que nunca será mayor que el costo real de construcción documentado. Dicho costo deberá depreciarse en su totalidad en un periodo de dos (2) años a partir de la puesta en operación. De ocurrir la rescisión por iniciativa del municipio, estando el arrendatario en cumplimiento con todos los requisitos de operación y obligaciones para con el municipio y requiriendo el municipio la discontinuación de uso antes de concluido el periodo de depreciación, el municipio compensará al arrendatario por la parte correspondiente del balance de depreciación el que podrá pagar mediante un crédito o patentes o arbitrios de construcción adeudados o futuros siendo dicho certificado de crédito negociable.

Si el arrendatario incumpliera con las condiciones dispuestas en el contrato, el municipio podrá rescindir el mismo luego de haber concedido por escrito al arrendatario, un término de quince (15) días para cumplir lo dispuesto en la contratación. En estos casos no se aplicará la disposición previa de compensación por el balance de la depreciación.

En todos los casos en que fuera necesario remover la estructura corresponderá al arrendatario remover la misma a su costo en un término de diez (10) días de haberle hecho el requerimiento.

Artículo 12. — Revisión Judicial. — (21 L.P.R.A. § 995h, Edición de 2014)

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 13. — Retracto Convencional. — (21 L.P.R.A. § 995i, Edición de 2014)

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 14. — Salvedad. — (21 L.P.R.A. § 995j, Edición de 2014)

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 15. — Vigencia. — Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato ([mail: biblioteca OGP](mailto:biblioteca.ogp)). En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—Z-DEROGADAS.