



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
MUNICIPIO DE MAUNABO  
LEGISLATURA MUNICIPAL

**PROYECTO DE ORDENANZA: 5**  
**ORDENANZA NÚMERO: 5**

**SERIE 2023-2024**  
**SESIÓN ORDINARIA**

**PARA AUTORIZAR AL ALCALDE HONORABLE ÁNGEL OMAR LAFUENTE AMARO, A ADOPTAR EL REGLAMENTO SOBRE IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN, ERRADICACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE MAUNABO Y A REALIZAR TODA ACCIÓN Y TRÁMITE CONTENIDO EN DICHO REGLAMENTO Y PARA OTROS FINES.**

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 107-2020, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", (en adelante el "Código Municipal") establece en su Art. 1.010 la facultad del Municipio de Maunabo (en adelante "Municipio") para ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo.

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 55-2020, conocida como el "Código Civil de Puerto Rico" impone en su Art. 799 una responsabilidad a todo propietario de custodiar los terrenos y las construcciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la ley. De acuerdo con el Art. 800 del mismo cuerpo de ley, el propietario "está obligado a mantener los edificios para evitar su ruina". Este artículo también añade que "[s]i no cumple con esta obligación, cualquier persona que tenga un interés legítimo puede exigir al propietario la reparación, la demolición, el corte o la adopción de medidas preventivas. Si el propietario no lo realiza, la autoridad puede hacerlo a su costa". Según el caso *Berríos v. Municipio*, 31 DPR 54 (1922), "la autoridad" incluye al gobierno municipal.

**POR CUANTO:** Los Arts. 4.008 al 4.010 del Código Municipal facultan a los municipios de Puerto Rico a declarar estorbo público cualquier propiedad inmueble, incluyendo, pero sin limitarse a estructuras que estén abandonadas, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad.

**POR CUANTO:** De la misma forma, el Art. 4.001 del Código Municipal señala que el proceso de reforma del gobierno municipal comprende y requiere medidas creativas e innovadoras que propicien la participación real y efectiva de los habitantes del Municipio en la planificación, desarrollo y mejoramiento de sus comunidades.

**POR CUANTO:** El Artículo 4.011 del Código Municipal establece que "cuando el municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como estorbos públicos, 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.

**POR CUANTO:** Ha sido política pública de esta administración municipal fomentar la participación ciudadana y autogestión de las comunidades en los procesos de identificación, manejo y reutilización de las propiedades abandonadas de nuestro Municipio.

**POR CUANTO:** Los Arts. 1.039, inciso (f) y 1.009 del Código Municipal facultan a los municipios a aprobar ordenanzas que impongan sanciones penales o multas administrativas por violación a las ordenanzas y resoluciones municipales, hasta los límites y de acuerdo con lo dispuesto en esta ley. El Art. 1.039 inciso (m) también faculta a la Legislatura Municipal a "[a]probar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que, de acuerdo con esta ley o con cualquier otra ley, deban someterse a su consideración y aprobación".

**POR CUANTO:** La Ley del 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como la "Ley General de Expropiaciones Forzosas" en su Sec. 3, inciso (g), faculta la expropiación de una propiedad, "cuando la misma haya sido declarada estorbo público, según lo dispuesto en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991", ley que fue recientemente sustituida por el Código Municipal. También establece en su Sec. 5(a)(5) que "en el caso de aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos, y sean objeto de expropiación [...] la suma de dinero como justa compensación será el valor de tasación menos las deudas por contribución y de los gravámenes, gasto de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público correspondientes a la propiedad, incluyendo deudas, intereses, recargos o penalidades".

**POR CUANTO:** La Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria" indica en su Art. 44, inciso (6) que los municipios podrán pedir una anotación preventiva en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado "por los gastos y multas relacionadas a un inmueble declarado estorbo público mediante certificación administrativa y conforme a las leyes aplicables". En su Art. 55, incluye como parte de la hipoteca legal tácita a favor del CRIM, "las corrientes no pagadas [...] por el importe de las multas y deudas de mitigación por concepto de estorbo públicos. [...] Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos."

**POR CUANTO:** El Art. 1727 del Código Civil dispone que "[a] falta de las personas legalmente llamadas a la sucesión conforme a las reglas prescritas, sucede el pueblo de Puerto Rico. Previa declaración judicial de herederos, los bienes así adquiridos por el pueblo de Puerto Rico se destinarán al "Fondo de la Universidad" [...] Sin embargo, de existir alguna propiedad inmueble declarada estorbo público, conforme la ley especial que aplique, se destinará al Gobierno Municipal en cuya jurisdicción esté sito el inmueble, solo luego que la Universidad de Puerto Rico, dentro del término de cinco meses, luego de haber sido notificado formalmente, haya expresado su falta de interés en la misma por no representar uso institucional, inscribiendo la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante Sentencia o Resolución Judicial".

**POR CUANTO:** El Art. 8.001(98) del Código Municipal ofrece una definición de estorbo público. Sin embargo, incluye ciertos elementos que podrán ser aplicados arbitrariamente, tal como la falta de energía eléctrica y agua potable. Considerando esto, el Municipio entiende necesario adoptar una definición alternativa a la del Código Municipal.

**POR CUANTO:** El Art. 7.053 del Código Municipal establece que es el "deber de toda persona que adquiriera una propiedad, ya sea por compraventa, donación, herencia, traspaso, cesión, dación, o cualquier otro método, notificar dicho cambio de titularidad al Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) mediante el formulario al efecto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la adquisición de la propiedad [...]". Por otro lado, la inscripción registral en Puerto Rico es de naturaleza voluntaria salvo contadas excepciones dispuestas en la Ley Núm. 210-2015, *antes*. En dicha inscripción no se configura la dirección postal e información del contacto de los titulares, según el Art. 23 de la Ley 210-2015, *antes*. Por lo tanto, el Municipio determina que los registros del CRIM, son el récord más confiable para la obtención de información de contacto de cualquier titular notificado como parte de un proceso de declaración de estorbo público.

**POR CUANTO:** Varios artículos de la Ley Núm. 107-2020, *supra*, contienen unas vaguedades por lo cual el Municipio entiende necesario interpretarlas de manera racional y establecer el protocolo a seguir de acuerdo con el Art. 1.005 del Código Municipal. Este artículo provee que "[l]os poderes y facultades conferidos a los municipios... excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor de los municipios, en armonía con la buena práctica de política pública fiscal y administrativa, de forma tal que siempre se propicie el desarrollo e implementación de la política pública enunciada en este Código de garantizar a los municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo, para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes. A menos que se disponga por ley lo contrario, toda lista contenida en la misma con respecto a las facultades de los municipios y las actividades objeto de clarificación se interpretará como números *apertus*, lo que siempre ha sido la intención legislativa".

**POR CUANTO:** El Art. 4.008 del Código Municipal establece las normas a utilizarse para notificar a los propietarios, poseedores y personas con interés sobre una posible declaración de estorbo público, indicando que el Municipio deberá cumplir "sustancialmente" con la Regla 4 de las de Procedimiento Civil. De la misma forma, en su Art. 4.010 señala que las órdenes emitidas como resultado de una vista administrativa también cumplirán con dicha norma. Sin embargo, no establece la norma a utilizarse para esos casos sin vista administrativa y para las otras instancias donde hace falta comunicarse con la parte. Considerando la vaguedad de estas disposiciones, el Municipio entiende necesario interpretarlas de manera racional y establecer el protocolo a seguir de acuerdo con el Art. 1.005 del Código Municipal, *antes*.

**POR CUANTO:** El Art. 4.009 incisos (b) y (c) del Código Municipal indica las instancias donde un Oficial Examinador emitirá una resolución y orden como parte de un proceso de declaración de estorbo público. Por otro lado, el Art. 4.008 expresa que el Oficial Examinador será asignado en los casos en que el propietario, poseedor o parte con interés solicite una vista administrativa. Sin embargo, este artículo no indica el procedimiento a seguir en los casos donde no se ha solicitado una vista administrativa. Considerando lo anterior, el Municipio determina que lo más adecuado es que sea la instancia municipal que haya iniciado la investigación y denuncia quien emita dicha resolución y orden cuando no se haya solicitado una vista administrativa y falte la orden de un Oficial Examinador. Considerando la vaguedad de esta disposición, el Municipio entiende necesario interpretarla de manera racional y establecer el

protocolo a seguir de acuerdo con el Art. 1.005 del Código Municipal, *antes*.

**POR CUANTO:** El Art. 8.005 del Código Municipal establece que su vigencia será inmediata. Además, el Art. 1.004 dispone que el Código "no tendrá efecto retroactivo, si se dispusiere expresamente lo contrario, una debe ser para no perjudicar los derechos adquiridos al amparo de una legislación anterior". Considerando la vaguedad del Código Municipal, y a tenor con las facultades interpretativas dispuestas en el Art. 1.005 del mismo Código, el Municipio entiende necesario establecer el protocolo a seguir para los casos que se encontraban en proceso de declaración de estorbo público al momento en que el Código Municipal se aprobó y entró en vigor.

**POR CUANTO:** Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, "cuando en el ejercicio de su poder de policía tanto el Estado como un Municipio tratan de reglamentar determinada materia, la Ordenanza se considerará válida, a menos que sea imposible armonizarla con la ley general del Estado". *Cabassa v. Ramón Rivera*, 68 DPR 706, 712 (1948).

**POR CUANTO:** Para cumplir con la política pública del Municipio de Manabo es necesario adoptar un nuevo Reglamento Municipal de Declaración, Erradicación y Expropiación de Estorbos Públicos.

**POR TANTO:** **ORDÉNESE POR ESTA HONORABLE LEGISLATURA MUNICIPAL DE MAUNABO, PUERTO RICO LO SIGUIENTE:**

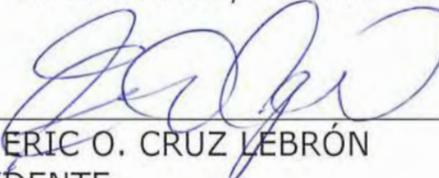
**Sección 1ra:** Aprobar el "Reglamento sobre identificación, declaración, erradicación y expropiación de estorbos públicos en el municipio de Maunabo".

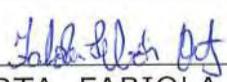
**Sección 2da:** Toda Ordenanza o Resolución que entre en conflicto con la presente Ordenanza queda expresamente derogada.

**Sección 3ra:** Copia certificada de esta Ordenanza y su Reglamento se remitirá a la Oficina de Secretaría Municipal, la Policía Municipal, la Oficina de Manejo de Emergencias Municipal, así como a las agencias gubernamentales concernidas para su conocimiento y acción correspondiente.

**Sección 4ta:** Esta Ordenanza y su Reglamento comenzarán a regir una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal, firmada por el Alcalde y luego de transcurridos diez (10) días de haber sido publicada en un periódico de circulación general o de circulación regional que sirva al Municipio de Maunabo.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE MAUNABO, HOY 16 DE OCTUBRE DE 2023, EN MAUNABO, PUERTO RICO.

  
\_\_\_\_\_  
HON. ERIC O. CRUZ LEBRÓN  
PRESIDENTE  
LEGISLATURA MUNICIPAL

  
\_\_\_\_\_  
SR.TA. FABIOLA LEBRÓN ORTIZ  
SECRETARIA  
LEGISLATURA MUNICIPAL

FIRMADA POR EL ALCALDE EL 17 DE OCTUBRE DE 2023.

  
\_\_\_\_\_  
HON. ANGEL O. LAFUENTE AMARO  
ALCALDE



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**MUNICIPIO DE MAUNABO**  
*Legislatura Municipal*



**CERTIFICACIÓN**

Yo, Fabiola Lebrón Ortiz, Secretaria de la Legislatura Municipal de Maunabo, Puerto Rico, CERTIFICO lo siguiente:

**ORDENANZA NÚMERO 5**  
**SERIE 2023-2024**

Para autorizar al Alcalde Honorable Ángel Omar Lafuente Amaro, a adoptar el reglamento sobre identificación, declaración, erradicación y expropiación de estorbos públicos en el municipio de Maunabo y a realizar toda acción y trámite contenido en dicho reglamento y para otros fines.

Es copia fiel y exacta, según aprobada por la Legislatura Municipal en Sesión Ordinaria el día 16 de octubre de 2023, y con los votos afirmativos de los siguientes Legisladores Municipales:

A Favor: (7)

Hon. Eric O. Cruz Lebrón  
Hon. Denise Y. Rodríguez Steidel  
Hon. José O. Rodríguez Morales  
Hon. Mayra L. Soto Vázquez  
Hon. Claribel Vega Nieves  
Hon. Pedro J. Solís Navarro  
Hon. Nelson Vázquez Rodríguez

En contra: (0)

Abstentionados: (2)  
Hon. Niavelis Castro Meléndez  
Hon. Sonia I. Rodríguez Ruiz

Ausentes: (1)  
Hon. Victoria García Burgos

Vacantes: (2)

Firmada por el Hon. Ángel O. Lafuente Amaro, Alcalde del Municipio de Maunabo, el 17 de octubre de 2023.

Y para que así conste, expido la presente CERTIFICACIÓN en Maunabo, Puerto Rico, hoy 20 de octubre de 2023.



*Fabiola Lebrón Ortiz*

Srta. Fabiola Lebrón Ortiz  
Secretaria  
Legislatura Municipal

PO Box 8, Maunabo, Puerto Rico 00707  
Telefono / Fax: (787) 861-4615



GOBIERNO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL DE MAUNABO  
LEGISLATURA MUNICIPAL

**REGLAMENTO SOBRE  
IDENTIFICACIÓN,  
DECLARACIÓN,  
ERRADICACIÓN Y  
EXPROPIACIÓN DE  
ESTORBOS PÚBLICOS DEL  
MUNICIPIO DE MAUNABO**

APROBADO EL 16 DE OCTUBRE DE 2023

# ÍNDICE

Capítulo I: Disposiciones Generales .....	3
Artículo 1: Título .....	3
Artículo 2: Base Legal .....	3
Artículo 3: Política Pública .....	3
Artículo 4: Alcance Y Propósito .....	4
Artículo 5: Aplicabilidad .....	4
Artículo 6: Reglas De Interpretación Y Definiciones .....	4
Capítulo II: Identificación, Declaración y Expropiación de Estorbos Públicos.....	9
Artículo 1: Obligaciones De Los Ciudadanos .....	9
Artículo 2: Modalidades De Estorbos Públicos Y Criterios Generales A Considerar .....	11
Artículo 3: Procedimiento Para La Identificación De Estorbos Públicos .....	13
Artículo 4: Vista Administrativa Informal Y Orden .....	15
Artículo 5: Facultades Del Gobierno Municipal De Maunabo .....	18
Artículo 6: Criterios Para La Declaración De Estorbos Públicos – Notificación De Intención .....	18
Artículo 7: Declaración De Estorbo Público, Eliminación Del Estorbo, Gastos Y Multas .....	20
Artículo 8: Efectos De La Declaración De Estorbo Público.....	22
Artículo 9: Propiedades Sin Titular Ni Heredero; Herencias Ab Intestato.....	22
Artículo 10: Inventario De Propiedades Declaradas Estorbo Público .....	23
Artículo 11: Intención De Adquirir Por Persona Particular - Expropiación.....	24
Artículo 12: Transferencia De Título.....	26
Artículo 13: Retracto Convencional.....	26
Artículo 14: Disposiciones Especiales.....	27
Artículo 15: Disposiciones Generales.....	27
Artículo 16: Revisión Judicial .....	27
Artículo 17: Cláusula De Separabilidad.....	27
Artículo 18: Derogación Y Salvedad.....	28
Artículo 19: Vigencia .....	28

# **REGLAMENTO SOBRE IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN, ERRADICACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE MAUNABO**

## **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **ARTÍCULO 1: TÍTULO**

Este Reglamento se conocerá como: **“REGLAMENTO SOBRE IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN, ERRADICACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE MAUNABO”**.

### **ARTÍCULO 2: BASE LEGAL**

Este reglamento se adopta en virtud de la Ley 107 de 2020, según enmendada, mejor conocida como, “Código Municipal de Puerto Rico”. En particular, el Artículo 1.007, cual reconoce la autonomía municipal en el ejercicio de sus poderes jurídicos, económicos y administrativos sobre asuntos relativos al bienestar general de sus habitantes.

De igual forma, el Artículo 1.008 del citado estatuto confiere el poder a los municipios para ejercer el Poder Legislativo y el Poder Ejecutivo 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. Además, se faculta a los municipios con cualquier otro poder inherente para la protección de la salud, seguridad y bienestar dentro de su jurisdicción territorial y a ejercer todas las facultades que al amparo de la Ley 107-2020 se hayan delegado a los municipios y aquellas incidentales y necesarias.

Finalmente, este Reglamento se adopta de conformidad con el LIBRO IV (Procesos Municipales y Gestión Comunitaria), Capítulo II (Restauración de las Comunidades) del “Código Municipal de Puerto Rico” y con los Artículos 799 y 800 (“Restricciones Legales de la Propiedad”) del Código Civil de Puerto Rico, Ley Número 55 de 2020.

### **ARTÍCULO 3: POLÍTICA PÚBLICA**

Es política pública del municipio de Maunabo, promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Maunabo, en el orden físico, económico, social y cultural. Cónsono con lo anterior, la Administración Municipal tiene como política pública propiciar un ambiente urbano ordenado y limpio, donde se promueva la calidad de vida de sus residentes y visitantes. Para lograr dicho objetivo, es menester promulgar una mayor conciencia cívica y ambiental por parte de los ciudadanos en cuanto a la restauración de

las propiedades y estructuras que, por condiciones, constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas.

Para el municipio de Maunabo, es objetivo de política pública y prioridad fortalecer la seguridad y el orden público en nuestras comunidades y de esta forma propiciar una mejor calidad de vida a los residentes. A estos fines, es necesario ejercer las facultades y el poder conferido en ley para remediar aquellas propiedades inmuebles, incluyendo, viviendas en estado inhabitable y estructuras que estén abandonadas, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de las comunidades y eliminar aquella que por su deterioro se hayan convertido en estorbos públicos.

Las disposiciones de este Reglamento tienen el propósito de establecer las medidas procesales para atender y remediar adecuadamente los casos de propiedades inmuebles que se hayan convertido en estorbos públicos y que amenacen el bienestar, desarrollo y seguridad en el municipio de Maunabo.

#### **ARTÍCULO 4: ALCANCE Y PROPÓSITO**

Este Reglamento tiene el propósito de establecer un procedimiento estructurado y uniforme para la identificación, declaración y erradicación de estorbos públicos en el municipio de Maunabo, Puerto Rico. Las disposiciones de este Reglamento aplicarán a todos los dueños de propiedades que ubiquen dentro de los límites territoriales del municipio de Maunabo.

#### **ARTÍCULO 5: APLICABILIDAD**

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que sea propietario o que tiene algún interés o derecho de propiedad parcial o total sobre un bien inmueble que pueda ser objeto de declaración de estorbo público dentro de la jurisdicción del municipio de Maunabo. Las normas establecidas en este Reglamento, excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor del municipio de conformidad con la política pública establecida y según lo dispuesto en el Artículo 1.005 de la Ley 107-2020, según enmendada.

#### **ARTÍCULO 6: REGLAS DE INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES**

Las definiciones que aparecen en este inciso aplican a todo el Reglamento y a los procedimientos que por virtud del mismo se desarrollen. Las palabras y frases que a continuación se relacionan son términos cortos o conceptos de las siguientes definiciones:

1. **Alcalde**- Es el primer ejecutivo de la Rama Ejecutiva del municipio de Maunabo.
2. **Agrupación**- Acto mediante el cual dos (2) o más fincas o solares pasan a formar una sola.
3. **Basura**- Desperdicios, residuos sólidos, escombros y/o artículos inservibles, tales como: neveras, estufas, calentadores, congeladores y artefactos residenciales y

comerciales similares; cenizas, cieno o cualquier material desechado no peligroso, sólido, líquido, semisólido o de contenido gaseoso.

4. **Bien o propiedad inmueble-** Cualquier estructura, edificación, vivienda, solar o terreno, construcción u obra, pública o privada, temporera o permanente.
5. **Catastro-** Es el número con el que se identifica una propiedad inmueble para propósito del CRIM.
6. **Centro Urbano-** Área de territorio, donde existe una alta concentración de infraestructura y dotaciones dentro de un tejido urbano consolidado. El centro urbano se ha delimitado en función de un núcleo de actividades que incluyen usos residenciales, institucionales, comerciales, financieros, turísticos y culturales.
7. **Chatarra-** Significará todo vehículo o motor según definido en la Ley Núm. 22-2000, según enmendada, un remolque, un transporte aéreo o marítimo, equipo industrial, comercial o residencial, entero o en partes, que no funciona y que por no poderse usar por su condición deteriorada constituye un desperdicio sólido.
8. **CRIM-** Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.
9. **Desperdicios Sólidos-** Significará la basura, escombros, artículos inservibles como neveras, estufas, calentadores, congeladores y artefactos residenciales y comerciales similares, cenizas, cieno o cualquier material desechado no peligroso, sólido, líquido, semisólido o de contenido gaseoso resultante de operaciones domésticas, industriales, comerciales, mineras, agrícolas o gubernamentales.
10. **Días-** Días calendario.
11. **Director-** Funcionario municipal que dirige la Oficina de Secretaría Municipal del municipio de Maunabo o aquel funcionario designado por el Alcalde.
12. **Dueño-** Propietario, con título y pleno dominio, acreedor hipotecario o fideicomisario, cuyo interés conste en récord, o que ostente la posesión de un bien inmueble, solar o rótulo; o, cualquier persona con dominio sobre una vivienda, solar o rótulo o el agente de cualquiera de dichas personas.
13. **Encargado-** Cualquier persona o agencia pública que, sin ser el propietario de un bien inmueble, lo tiene arrendado, usa, disfruta, administra, custodia, ocupa, es el apoderado del mismo o representa a su propietario en cualquier otra forma legal.
14. **Escombro-** Desecho que queda de una obra de construcción o de un edificio o estructura arruinada o derribada.

15. **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 representen una amenaza de provocar, aumenten los riesgos de incendios, o accidentes; obstruyere el libre goce de propiedades contiguas o cercanas, falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de energía eléctrica o agua potable; y falta de limpieza.
16. **Estorbo Público susceptible de reparación y/o limpieza y mantenimiento adecuado-** Significa cualquier propiedad inmueble que cumpla con la definición de Estorbo Público, pero que la misma sea susceptible de ser reparada por el propietario, poseedor o persona con interés, o que el remedio para que deje de cumplir con la definición de Estorbo Público sea darle limpieza y mantenimiento adecuado por su propietario, poseedor o persona con interés.
17. **Estructura-** Cualquier edificación, construcción u obra, pública o privada, temporera o permanente, incluyendo, pero no limitado a, puentes diques, pasos de peatones, tabloneros de anuncios, rótulos, quioscos, pabellones y tenderetes, así como cualquier otro tipo de edificación principal o asesoría.
18. **Estructura de Valor Histórico-** Cualquier obra pública o construcción que posee valor artístico, arqueológico o histórico de mérito excepcional y características singulares, por su ubicación en el municipio o por su escala y representan un evento, época, persona o hecho memorable de significado colectivo.
19. **Estructura Histórica-** Estructura listada en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en el Inventario de Sitios y Lugares Históricos o una Propiedad Elegible en una zona histórica.
20. **Expropiación Forzosa-** Procedimiento legal, mediante el cual el municipio adquiere los bienes, derechos y/o acciones sobre estos que sean necesarios, útiles o convenientes para su operación y funcionamiento.
21. **Gastos no recobrados-** Todos los costos incurridos por el municipio para la eliminación de la condición de estorbo público, incluyendo las multas administrativas impuestas al amparo de este Reglamento que no hayan sido pagadas.
22. **Inventario-** Listado con la descripción de propiedades declaradas como estorbo público, las cuales el municipio tiene la intención de expropiar por motivos de utilidad pública.
23. **Ley Núm. 107-2020 (Ley 107)-** Mejor conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", según enmendada.

24. **Monumentos-** Obra pública o construcción que posee valor artístico, arqueológico o histórico de mérito excepcional y características singulares, por su ubicación en la trama de la ciudad o por su escala y representan un evento, época, persona o hecho memorable, de significado colectivo.
25. **Municipio-** Municipio de Maunabo.
26. **Oficial Examinador-** Será un abogado licenciado o ingeniero licenciado por el *National Council of Examiners for Engineering and Surveying* (NCEES); o que esté debidamente autorizado por el Tribunal Supremo a ejercer la profesión de la abogacía en Puerto Rico, o a ejercer la profesión de la ingeniería en Puerto Rico, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 173-1988, según enmendada, mejor conocida como Ley de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos, Agrimensores y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico. Ambos con no menos de cinco (5) años de experiencia en sus respectivas profesiones, designados por el Alcalde para presidir los procedimientos en las Vistas Administrativas para la declaración de estorbo público.
27. **Oficina-** Oficina de Secretaría Municipal del municipio de Maunabo, la cual será la oficina autorizada para ejercer y velar que se cumplan con los procedimientos establecidos y a ejercer los poderes prescritos mediante ordenanza y en este Reglamento o, cualquier otra dependencia municipal designada por el Alcalde.
28. **Orden o Resolución-** Significa la decisión del Oficial Examinador exponiendo las obligaciones del propietario o parte con interés con respecto a la determinación de la propiedad objeto del proceso de estorbo público o que imponga multas o sanciones administrativas de conformidad con este Reglamento; o la determinación que emita el municipio en cuanto a la declaración de una propiedad como estorbo público.
29. **Parte-** Toda persona a quien se dirija específicamente la querrela o una orden del municipio o que sea parte en dicha acción, o que se le permita intervenir o participar en la misma, o que haya radicado una petición para la revisión o cumplimiento de una orden, o que sea designada como parte en el procedimiento de declaración de estorbo público.
30. **Parte con Interés-** Toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que tiene algún interés sobre un bien inmueble que pueda ser objeto de declaración de estorbo público. Sin que se entienda una limitación, se consideran partes con interés los administradores, arrendatarios, encargados, poseedores y usufructuarios del inmueble.
31. **Poseedor-** Toda persona, natural o jurídica que, aunque no sea propietario de un bien inmueble, mantiene la tendencia o el disfrute del mismo.

32. **Propiedad-** Significa todo solar, vivienda, rótulo, estructura, bien o propiedad inmueble, según definida por los Artículos 250 al 253 del Código Civil de Puerto Rico (Ley 55-2020).
33. **Propietario o Titular-** Toda persona, natural o jurídica, o agencia pública, que tiene derecho de propiedad parcial o total sobre un bien inmueble.
34. **Querella-** Documento radicado por cualquier persona o entidad, identificando un posible caso de estorbo público. La misma iniciará con una investigación de la propiedad objeto de la querella por la Oficina de Secretaría Municipal o por el Representante Autorizado.
35. **Querellado-** Propietario o persona con interés que ha sido notificado de la determinación preliminar de estorbo público.
36. **Querellante-** Persona o entidad que insta una querella en reclamación sobre un bien inmueble que puede ser objeto o declaración es estorbo público.
37. **Rebeldía-** La declaración que se hace cuando una parte debidamente citada no comparece a la Vista Administrativa o a cualquier otra etapa durante el procedimiento para la declaración de estorbo público.
38. **Registro-** Se refiere al Registro de solares, yermos y de propiedades declaradas estorbos públicos que llevará y mantendrá la Gobierno Municipal de Maunabo del municipio.
39. **Reglamento-** Significa el “Reglamento para la Identificación, Declaración, Erradicación y Expropiación de Estorbos Públicos del municipio de Maunabo”.
40. **Resolución-** Determinación que adjudica finalmente todos los asuntos en controversia sobre la declaración de una propiedad como Estorbo Público.
41. **Representante-** Funcionario o empleado municipal designado por el Alcalde o aquella persona o entidad autorizada o contratada por el municipio para realizar los procedimientos establecidos en este Reglamento.
42. **Rótulo-** Todo letrero, pizarra electrónica, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de ilustración o comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación o profesión que se ofrece, vende o lleva a cabo en el solar o predio donde este ubica, colocado con el propósito de que sea visto desde una vía pública. Se excluye de su cobertura aquellas comunicaciones gráficas comúnmente conocidas en el punto de ventas como lo son las “sintras”, “racks” y otros similares.

43. **Solares Yermos-** Todo solar, terreno, predio yermo, abandonado o baldío que amenace la seguridad o salud o que dañe sustancialmente el ambiente, ya sea porque esté lleno de escombros o sabandijas, sin desyerbar, sea depósito de basura y/u otros desperdicios sólidos y/o líquidos, incluyendo chatarra y árboles que constituyan una amenaza a la salud y seguridad del vecindario.
44. **Tasador-** Persona calificado por la educación, la formación, experiencia, y que posee una licencia emitida por el Gobierno de Puerto Rico para estimar el valor de los bienes raíces y propiedad personal. Realizará un estimado escrito del justo valor de una propiedad, basado principalmente en un análisis comparativo de valores y/o ventas recientes de propiedad similares, en una misma área.
45. **Última Dirección Conocida-** Será aquella en la cual, según el mejor conocimiento del municipio, el destinatario recibe otras comunicaciones.
46. **Vista Administrativa-** Audiencia informal presidida por un Oficial Examinador en la que el propietario, poseedor o parte con interés de la propiedad que se evalúa para ser declarada como Estorbo Público tendrá la oportunidad de oponerse a la Declaración de Estorbo Público y de presentar prueba a su favor, según lo dispuesto en este Reglamento y la ley aplicable.
47. **Vivienda-** La estructura o parte de una estructura que contenga las facilidades mínimas comunes de un hogar.
48. **Vivienda Inadecuada-** Aquella vivienda que por su condición manifiesta no se considere apta para habitar de conformidad con los estándares establecidos en este reglamento, que esté en estado inhabitable o que por su deterioro se haya convertido en estorbo público.
49. **Última Dirección Conocida-** Será aquella dirección portal en la cual el destinatario recibe comunicaciones, basado en el mejor conocimiento de los funcionarios o empleados del municipio y en la información por el municipio mediante esfuerzos y gestiones razonables.
50. **Zonas Históricas-** Propiedades que contienen un gran número de estructuras de valor histórico, artístico, cultural o ambiental que constituyen nuestro patrimonio edificado y urbanístico, según declaradas por la Junta de Planificación de Puerto Rico o por el Instituto de Cultura Puertorriqueña.

## **CAPÍTULO II**

### **IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS**

#### **ARTÍCULO 1: OBLIGACIONES DE LOS CIUDADANOS**

1. Los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de viviendas, edificios, residenciales, comerciales, industriales e institucionales o

cualquier otro inmueble de similar naturaleza, tendrán la obligación de cumplir con lo siguiente:

- a. Mantener el interior y la fachada o exterior de sus propiedades limpias y libres de escombros, desperdicios, basura y/o chatarra de forma que no afecten la parte de su propiedad visible desde la vía pública, pero sin limpiarse a balcones, jardines, entradas, techos, escaleras, áreas comunes, centros y galerías comerciales, espacios de estacionamiento, patios interiores y exteriores.
  - b. Cuando se trate de propietarios inmuebles, estructuras, o edificaciones propiedades que se encuentren desocupadas, deberán mantenerlas en buen estado, conforme a lo dispuesto en el inciso (a) de este artículo y tomarán las medidas necesarias para que la estructura no sea utilizada para realizar actos ilegales, delictivos, inmorales o como depósito de desperdicios y/o basura, albergue ilegal de personas o animales para el almacenamiento de desperdicios sólidos o que se convierta en un riesgo a la salud y/o seguridad de las personas o que afecte el ornato del vecindario.
  - c. Los propietarios, arrendatarios, administradores, usufructuarios o poseedores de solares o terrenos, mantendrán los mismos limpios, desyerbados, libres de desperdicios o residuos y en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad e higiene, evitando que la propiedad sea utilizada como lugar para la comisión de delitos, actos ilegales o albergue ilegal de personas o animales.
  - d. Cuando se trate de una edificación utilizada como vivienda, deberá mantenerla en buen estado, que sus alrededores se encuentren libres de escombros, chatarra y/o desperdicios; que cuenten con los servicios de electricidad y agua; que cuenten con buena ventilación y con facilidades sanitarias; y que su condición no represente un riesgo a la salud y la seguridad de sus ocupantes o del vecindario.
  - e. Cuando se trate de un rótulo, se deberá velar porque se encuentre en buen estado, que no afecten los alrededores y que no represente un peligro para la seguridad de los ciudadanos; además de cumplir con las órdenes, resoluciones, leyes y reglamentos aplicables a la colocación de rótulos y/o anuncios.
2. El incumplimiento con las disposiciones de este Reglamento podrá conllevar la imposición de una Multa Administrativa de Doscientos dólares (\$200.00). Además, el dueño de la estructura tendrá un término de treinta (30) días para corregir las deficiencias que dieron lugar a la imposición de la multa.
  3. Copia del boleto de Multa Administrativa será remitida a la Oficina de Recaudaciones y a la Gobierno Municipal de Maunabo del municipio.

4. En los casos que se trate de un solar yermo o baldío o de una estructura abandonada, el municipio podrá iniciar el procedimiento para la declaración y erradicación de estorbo público, siempre que las condiciones de la propiedad sean de tal naturaleza que cumple con los criterios para ser declarada como estorbo y/o cuando se hayan expedido, por lo menos, tres (3) multas administrativas, sin que el dueño de la propiedad corrija las deficiencias que dieron lugar a la imposición de la multa.
5. Cualquier violación a lo dispuesto en este Artículo, conllevará que el municipio inste a la acción de la declaración de estorbo público el solar, la edificación, estructura, inmueble o propiedad que se trate, según el procedimiento dispuesto en este reglamento.

## **ARTÍCULO 2: MODALIDADES DE ESTORBOS PÚBLICOS Y CRITERIOS GENERALES A CONSIDERAR**

Sin que se entienda como una limitación a la definición de estorbo público, las siguientes constituyen modalidades de estorbos públicos. A estos efectos, para que se declare una estructura, edificación, solar o vivienda como estorbo público, se tomará en consideración lo siguiente:

### **a. Estructuras o edificaciones abandonadas**

1. Los desperdicios depositados o acumulados dentro de la estructura pública o privada, permanente o temporal, que por su condición o uso constituya una amenaza a la vida, seguridad o salud de los ciudadanos, que interfiera con el libre disfrute de alguna propiedad colindante, que por su estado de ruina dañe sustancialmente el ambiente u ornato público, o que represente una amenaza de provocar accidentes o daños físicos a personas o propiedad.
2. Las inmundicias o desperdicios depositados o acumulados dentro de la estructura o en los predios e la misma, con o sin la autorización de su dueño o encargado, o su estado de suciedad, representen un serio peligro para la salud y seguridad pública o impiden que otras persona disfruten o usen cualquier propiedad o área pública vecina o adyacente a la estructura.
3. El destrozo, deterioro, abandono o insalubridad de la estructura es de tal naturaleza que afea y daña sustancialmente el ambiente, la estética u ornato público del lugar o comunidad aledaña, colindante o acerca donde está ubicada la estructura.
4. Debido a su abandono o devastación, la estructura se usa o podría ser susceptible a ser utilizada como guardia para la comisión de fechorías, actos ilegales o indecorosos y ofensivos a los sentidos o que impiden el libre goce de alguna propiedad colindante o vecina.

5. En estado de ruina o destrucción, amenaza el derrumbe de la estructura, pudiendo provocar cualquier accidente o catástrofe o daños físicos a personas y propiedad. Se entenderá como estado de ruina aquella estructura o edificación que por su deteriorado estado amenaza con derrumbarse o representa un peligro inminente para las personas que habitan o de la ciudadanía en general.
6. Los defectos de la estructura aumentan los riesgos de incendios o accidentes.
7. La falta de ventilación adecuada o facilidades sanitarias, la falta de energía eléctrica o agua potable y la falta de limpieza.

**b. Edificación habilitada**

1. Cualquier estructura o edificación habitada que, por su estado de ruina, destrucción, condiciones higiénicas, falta de ventilación y de instalaciones sanitarias, entre otras, no deba ser utilizada para alojar o servir de vivienda a seres humanos.
2. Por su avanzado estado de ruina o destrucción existe el riesgo inminente de que alguna de sus paredes, techo y otras partes se desprendan o derrumben.
3. Carece de puertas y ventanas, lo que la hace insegura o insalubre; tiene defectos o vicios de construcción de tal naturaleza que amenaza con derrumbarse u otros riesgos, tales como incendios, inundación o catástrofe, que la hacen insegura e inhabitable para uso humano.
4. Carece de ventilación y luz adecuada, no tiene instalaciones sanitarias y adolece e otras deficiencias de construcción que la convierten en vivienda insegura, peligrosa para la salud, seguridad o moral pública.
5. El estado de insalubridad e inmundicia de la edificación o de los terrenos donde ubica es tan grave que la convierten en perjudicial al bienestar de sus habitantes o del vecindario.

**c. Solares, predios o solares yermos**

1. Cualquier predio o solar abandonado, yermo o baldío, cuyas condiciones o estado representen peligro o amenacen la seguridad o salud de los ciudadanos, o que dañe sustancialmente el ambiente, ya sea porque es utilizado para depositar desperdicios, escombros, chatarra, creando condiciones que representan una amenaza para la seguridad, la salud y/o la integridad física de los ciudadanos y/o estropea o desluce sus alrededores, afectando el ornato de la comunidad en la que está ubicado.

2. Solares o predios yermos, abandonados o baldíos serán aquellos que amenacen la seguridad o salud, o que dañen sustancialmente el ambiente, ya sea porque esté lleno de escombros, o sabandijas, sin desyerbar, sea depósito de basura y otros desperdicios sólidos y líquidos, incluyendo chatarra y árboles que constituyan una amenaza a la salud y seguridad del vecindario.
3. Cualquier predio, terreno o solar cuyas condiciones ocasionen un daño al ambiente.

Los estudios e investigación incluirán: inspecciones a la propiedad, entrevistas a vecinos y fotografías. Se realizarán las gestiones que sean necesarios para identificar a los dueños de las propiedades, incluyendo, pero sin limitarse, a gestiones ante el CRIM y el Registro de la Propiedad.

### **ARTÍCULO 3: PROCEDIMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS**

De conformidad con la Ley 107 de 2020, el municipio podrá realizar los estudios que fueran necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles que por sus condiciones deben ser calificadas como estorbos públicos. El Representante autorizado del municipio podrá incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimental con el fin de realizar inspecciones disponiéndose, que por los medios y formas utilizadas para realizar tales inspecciones causen el menor inconveniente posible a las personas que lo ocupan.

A tales efectos, el Representante Autorizado realizará la siguientes funciones generales, sin que se entienda como una limitación a las gestiones que este tenga que realizar, para la consecución de la policía pública establecida en este Reglamento.

- a. Todo procedimiento se iniciará con la apertura de un expediente que estará bajo la custodia del Director e incluirá la hoja de querrela provista por el municipio, la cual puede ser solicitada y presentada por algún ciudadano, vecino, entidad pública o privada o, por el propio municipio en representación del bienestar de la ciudadanía.
- b. Para cada caso identificado como propiedad inmueble que deban ser calificadas como estorbo público, se levantará un expediente y se le asignará un número de caso. Se iniciará una investigación o estudio para determinar la existencia de un estorbo público, a estos fines, se hará una inspección ocular, trámites, estudios y evaluaciones necesarias. Cada expediente incluirá fotografías, croquis o cualquier otro documento relacionado al estudio y evaluación.
- c. Una vez concluidos los estudios o investigación preliminar si se determina y se procede a identificar la edificación, estructura o solar como un estorbo público, según definido en este Reglamento, se procederá a llevar a cabo por la persona

autorizada por el Alcalde para ejercer las facultades de este Reglamento, el siguiente procedimiento:

1. Notificar a los propietarios o personas con interés (querellados) del bien inmueble que se trate, mediante los mecanismos para el diligenciamiento establecidos en este Artículo, la intención del municipio de declarar la propiedad como estorbo público. A estos efectos, se llevará a cabo una investigación en el Registro de la Propiedad, en el CRIM o por cualquier otro medio que permita, mediante gestiones razonables, determinar quién es el propietario o persona con interés de la propiedad de que se trate y su dirección postal.
2. En la notificación dirigida a los propietarios, poseedores y personas con interés (partes querelladas) se le informará sobre sus derechos y remedios para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, así como el derecho de solicitar una vista informal.
3. Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con el proceso de diligenciamiento, según establecido en la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009. A estos fines de este Reglamento, el diligenciamiento de la notificación podrá realizarse de las siguientes maneras:
  - i. Por entrega personal, es decir, mediante entrega física a las partes querelladas; o haciéndoles accesible la notificación en su inmediata presencia. A estos fines, la persona que lo diligencie, hará constar al dorso de la copia de la notificación su firma, la fecha, el lugar, el modo de la entrega y el nombre de la persona a quien se hizo la entrega.
  - ii. Envío por correo certificado con acuse de recibo y entrega restringida a la parte o partes querelladas o a la persona autorizada por estas a la última dirección conocida que obre en poder del municipio.
  - iii. Mediante publicación de aviso (edicto) en caso de ignorarse el paradero del propietario o persona con interés, luego de establecerse mediante certificación escrita las diligencias razonables realizadas por el Director o el Representante del Municipio para el diligenciamiento de la notificación, según lo dispuesto en los dos incisos precedentes y que a estos efectos resultaron infructuosas. A estos fines, se publicarán avisos en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento y sin que medie orden judicial previa.
  - iv. El aviso incluirá el siguiente texto:

**NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN DE DECLARACIÓN DE  
ESTORBO PÚBLICO A TENOR CON LA LEY NÚM. 107 DE 2020,  
SEGÚN ENMENDADA Y LA ORDENANZA NÚMERO 4, SERIE  
2023-2024**

*“En cumplimiento con la Ordenanza Número 4, Serie 2023-2024, la cual adopta el “Reglamento sobre Identificación, Declaración, Erradicación y Expropiación de Estorbos Públicos en el municipio de Maunabo”, se notifica la intención del municipio de declarar esta propiedad como Estorbo Público. Se apercibe a todo propietario, poseedor y persona con interés sobre esta propiedad, de su derecho a ponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público y solicitar por escrito una vista administrativa ante el Departamento de Secretaría Municipal del municipio de Maunabo ubicada en la Casa Alcaldía, Teléfono (787) 861-0825, donde podrá oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público. Dicha solicitud se hará en o antes del \_\_ de \_\_ de 20\_\_”.*

- d. En la notificación se indicará, además, que el querellado tendrá un término jurisdiccional de veinte (20) días, contados a partir de la fecha del recibo de la misma o de la fecha de publicación del aviso, para oponerse a la intención de declaración de la propiedad como estorbo público, comparecer por sí o representado de abogado, con sus objeciones por escrito y con la prueba testifical, documental pericial que entienda conveniente y necesaria. También se indicará el derecho a solicitar al municipio la celebración de una audiencia o vista administrativa informal ante un Oficial Examinador, así como la advertencia de las medidas que tomará el municipio si no comparece por escrito con sus objeciones y prueba, ni solicita o no comparece a la audiencia.
- e. De no objetarse la intención de declaración de estorbo público dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación diligenciada o 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, el municipio procederá declarar la propiedad como estorbo público.

**ARTÍCULO 4: VISTA ADMINISTRATIVA INFORMAL Y ORDEN**

La vista se celebrará ante el Oficial Examinador quien será un ingeniero licenciado o un abogado licenciado designado por el municipio. En caso de que el municipio no cuente dentro de su personal o recursos internos o externos con un ingeniero licenciado o con un abogado licenciado, se podrá controlar contratar los servicios de uno de estos para este fin e incluir los costos del mismo en los costos del procedimiento de estorbo público o entrar en un acuerdo de colaboración con otro municipio a estos fines.

- a. En caso de que el propietario o persona con interés solicitase la vista, según dispuesto en este Artículo, la misma será señalada dentro de los de los quince (15) días posteriores de haberse recibido la solicitud del querellado.
- b. La notificación de la vista se hará con no menos de cinco (5) días de anticipación a su celebración e indicará la fecha, hora y lugar en que la misma se llevará a cabo. La fecha de señalamiento de la vista no será suspendida excepto por justa causa debiendo el querellado notificar por escrito al Oficial Examinador con no menos de cinco (5) días con antelación a la fecha de la vista. La parte que solicita la suspensión deberá enviar copia de su solicitud a todas las partes interesadas el mismo día de su presentación.
- c. La parte que no comparezca a la Vista podrá ser declarada en rebeldía y el Oficial Examinador podrá continuar con el procedimiento sin su participación, siempre y cuando se acredite el cumplimiento de la notificación.
- d. La Vista será pública y podrá grabarse.
- e. Se garantizará a las partes el tiempo necesario para hacer su exposición de los hechos y presentar evidencia documental y/o testigos, quienes declararán bajo juramento.
- f. El querellado podrá presentar evidencia documental y/o escrita en apoyo a su posición y objeciones a la declaración del inmueble como estorbo público. De igual forma, el funcionario público que hizo la determinación preliminar presentará la misma por escrito y contestará las preguntas que el querellado o su abogado interese hacerle. Toda declaración oral se hará bajo juramento. Cualquier parte en el proceso podrá solicitar y obtener una inspección ocular dentro del proceso de vista.
- g. El Oficial Examinador podrá a solicitud del querellado, realizar una inspección ocupar dentro del proceso de la vista. En aquellos casos en que el dueño de la estructura no permita la entrada a la propiedad, con el propósito de realizar una inspección ocular, se activará la presunción convertible de que en efecto, existen las condiciones para que la propiedad sea declarada estorbo público.
- h. El Oficial Examinador presidirá la vista informal y llevará los procesos sin que tenga necesidad de ajustarse a las reglas de evidencias o a los mecanismos de descubrimiento de prueba prevalecientes en los tribunales de justicia.
- i. El Oficial Examinador ante quien se celebre vista, luego de evaluar la prueba y emitir sus determinaciones y conclusiones, dictará una Orden, cual será notificada a las partes, a los efectos siguientes:

1. Si se determina que la propiedad no debe declararse estorbo público, se concluirán los procedimientos y se excluirá la propiedad de ser declarada un estorbo público.
  2. Si se determina que la propiedad si debe declararse estorbo público, pero que es susceptible de ser reparada, o de que se le provea limpieza y mantenimiento adecuado, 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 treinta (30) días, para que se concluyan las reparaciones o labores de limpieza y mantenimiento. A petición escrita de parte, por razón debidamente justificada, el Oficial Examinador podrá, a su entera discreción conceder prórrogas adicionales, que en conjunto no excederán de un (1) año. Al concluir el término antes dispuesto, el municipio procederá, a su costo, con las labores de reparación o de limpieza y mantenimiento, según la orden emitida, anotando en el Registro de Propiedad correspondiente un gravamen contra la propiedad por la cantidad de dinero utilizada en tal gestión, a no ser que el propietario de la propiedad o parte con interés le reembolse al municipio dicha cantidad.
  3. Si se determina que la propiedad si debe declararse estorbo público, y que no es susceptible de ser reparada por su condición de detrimento y causa de ruina, se ordenará su demolición y limpieza, por cuenta del propietario o persona con interés dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de treinta (30) días. A petición escrita de parte, por razón debidamente justificada, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga de tres (3) meses adicionales. Al concluir el término antes dispuesto, el municipio procederá, a su costo, con las labores de su demolición y limpieza, según la orden emitida, anotando en el Registro de la Propiedad correspondiente un gravamen contra la propiedad por la cantidad de dinero utilizada en tal gestión, a no ser que el propietario de la propiedad o parte con interés le reembolse al municipio dicha cantidad.
- j. Las órdenes se notificarán a las partes querelladas por escrito junto con copia del Informe preparado por el Oficial Examinador que celebró la vista, por correo certificado con acuse de recibo y al correo electrónico de las partes que obre en el expediente.
- k. En la orden se tendrá que indicar la fecha el archivo en auto de la copia de la notificación y se apercibirá del derecho de revisión judicial de conformidad con el Artículo 1.050 de la Ley 107-2020. A estos fines, se indicará que cualquier parte afectada por la orden emitida por el Oficial Examinador tendrá el derecho de acudir en Revisión Judicial ante el Tribunal de Primera Instancia de la región judicial a la que pertenece el municipio, dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha de depósito en el correo de la notificación de la orden. En la referida orden se incluirá una certificación indicando la fecha de depósito en el correo de

la notificación advirtiéndole que a partir de esa fecha comienza el término jurisdiccional de veinte (20) días para solicitar la revisión judicial de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.050 de la Ley 107-2020.

## **ARTÍCULO 5: FACULTADES DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE MAUNABO**

A los fines a los que se refiere este Reglamento, se confiere al Gobierno Municipal de Maunabo del municipio tendrá las siguientes facultades y deberes:

1. Identificar las propiedades que, por sus condiciones, cumplan con los criterios establecidos en el Artículo – para ser declaradas estorbos públicos.
2. Mantener un expediente de cada caso investigado.
3. Iniciar el procedimiento para la declaración de estorbo público.
4. Recibir peticiones y querellas para la declaración de estorbos públicos.  
El(la) Director(a) de Ordenación Territorial podrá solicitar al Alcalde, previa demostración de la necesidad, la contratación de peritos con el propósito de rendir un informe que evidencie que el estado de la estructura o solar representa una amenaza a la salud y seguridad de los ciudadanos.
5. Llevar y mantener el Registro de Solares, Yermos y el Registro de Estructuras y Edificaciones Abandonadas, en el que se hará constar las gestiones realizadas para que los dueños de las propiedades puedan corregir la condición de estorbo público.
6. A iniciativa propia o previa querrella o petición, realizar investigaciones para recopilar evidencia sobre las propiedades ya declaradas o con el potencial de ser declaradas estorbo público.
7. Presentar prueba en vistas administrativas ante el Oficial Examinador.
8. Entrar en cualquier sitio o lugar con el fin de realizar inspecciones.
9. Ejercer cualquiera otra facultad que resulte necesaria y conveniente para cumplir con los propósitos de este Reglamento.

## **ARTÍCULO 6: CRITERIOS PARA LA DECLARACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS – NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN**

Para declarar una estructura, edificación, solar, vivienda o propiedad como estorbo público, el municipio tomará en consideración los siguientes criterios o condiciones:

- a. Cuando el propietario o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en este Reglamento, de una orden a tenor con lo dispuesto en este Reglamento

y no cumpliere con la misma dentro del término de tres (3) meses contados desde su notificación, o dentro del término de las prórrogas que se hayan concedido, el municipio declarará la propiedad como estorbo público.

- b. 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 y reclamará al propietario 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 detrimento de estorbo público constituirán un gravamen sobre la propiedad equivalente a una "hipoteca legal táctica", 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.
- c. En aquellos casos en que el municipio haya incurrido en el costo de las gestiones y labores de limpieza o eliminación de la condición de estorbo público, como consecuencia de la inacción del propietario, se le impondrá una multa a este, la cual será no menor de quinientos (\$500) dólares ni mayor de cinco mil (\$5,000) dólares. 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 que gravará la titularidad del inmueble correspondiente.
- d. Si dentro del término de sesenta (60) días de haberse realizado la última gestión de cobro de las cantidades antes dispuestas, incluyendo las gestiones de localización o notificación a la última dirección del dueño, estas resultaren infructuosas, el municipio presentará 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. El municipio retendrá la cantidad adeudada por concepto de multas y todos los gastos por las labores de limpieza o eliminación de la condición de estorbo público de la propiedad, deberá consignar el balance, si alguno, en una cuenta separada del Fondo General, para incurrir en cualquier gasto legítimo municipal.
- e. El municipio denegará cualquier permiso, endoso, certificación o autorización de la competencia municipal que se requiera para el uso o desarrollo de las edificaciones o solares declarados estorbos públicos, por las cuales se adeude alguna suma por las reparaciones, mejoras o limpiezas realizadas por el municipio. Tan pronto el propietario o encargado pague la suma adeudada, el municipio levantará la restricción impuesta.

## **ARTÍCULO 7: DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO, ELIMINACIÓN DEL ESTORBO, GASTOS Y MULTAS**

La Resolución final de Declaración de Estorbo Público se hará por el Alcalde o persona autorizada por este. Esta Resolución final se tomará, tomando en consideración el informe que rinda la Oficina de Orientación Territorial basado en las investigaciones realizadas.

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, el municipio podrá declarar la propiedad como estorbo público.

Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en este Reglamento 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.

Al concluir el término concedido, contado a partir de la notificación o las prórrogas concedidas, la Gobierno Municipal de Maunabo realizará una inspección si se cumplió con la Orden del Oficial Examinador.

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.

Cuando las labores para eliminar las condiciones que dieron lugar a la declaración de estorbo público sean de mantenimiento, limpieza o reparaciones menores que puedan ser realizadas por la Oficina de Obras Públicas Municipal, la Gobierno Municipal de Maunabo referirá el caso al Director de Obras Públicas Municipal para que prepare un estimado de costos y lleve a cabo las mismas.

Cuando se requiera la demolición de la propiedad o llevar a cabo reparaciones mayores para eliminar la condición de estorbo público, el caso será referido a la Oficina de Secretaría Municipal para que lleve a cabo los trámites para la demolición, limpieza y/o para que se efectúen las reparaciones.

En todos los casos en que el municipio incurra en los costos de las reparaciones, mejoras, alteraciones, limpieza o demolición, se informará dicha cantidad a la Gobierno Municipal de Maunabo.

La Gobierno Municipal de Maunabo notificará los costos al dueño, propietario, persona con interés o poseedor de la estructura o solar de que se trate, por correo certificado con

acuse de recibo o mediante entrega personal. En dicha notificación se le concederá un término razonable, que no excederá de sesenta (60) días para reembolsar dichos gastos al municipio. Copia de la notificación será emitida a la Oficina de Recaudaciones. Una vez realizado el pago, la Oficina de Recaudaciones deberá entregar copia del recibo del recaudador a la Gobierno Municipal de Maunabo para su inclusión en el expediente del caso.

Los gastos incurridos y no recobrados por el municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la condición detrimental constituirán un gravamen sobre la propiedad equivalente a una hipoteca legal táctica, 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 Propiedad. El Director de Ordenación Territorial referirá el asunto a la Oficina de Asuntos Legales para el trámite de la anotación del gravamen en el Registro de la Propiedad.

En aquellos casos que el municipio haya incurrido en el costo por la limpieza, este le impondrá una multa de Mil Dólares (\$1,000.00) al titular. Dicha multa será, además, del consto 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.

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 podrá proceder con la acción judicial correspondiente. Luego de que el municipio retenga la cantidad adeudada por concepto de multas, gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad, deberá consignar en una cuenta separada del Fondo General del municipio, el balance restante.

El municipio podrá denegar cualquier permiso, endoso, certificación o autorización de competencia municipal que se requiera para el uso o desarrollo de las edificaciones o solares declarados estorbos públicos, por los cuales se adeude alguna suma de dinero por concepto de reparaciones, mejoras, limpiezas o demolición realizadas por el municipio.

El municipio impondrá multas administrativas, según aquí dispone. Al cumplirse el término provisto para cumplir con la orden, el Representante del municipio inspeccionará la estructura, edificación o el solar para verificar si se han eliminado las condiciones que lo convirtieron en estorbo público. En los casos en que el municipio haya incurrido en el costo de las gestiones y labores de limpieza o eliminación de la condición de estorbo público, como consecuencia de la inacción del propietario, se impondrá una multa al titular o propietario 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 dentro de cada caso y se aplicará de la siguiente manera:

- a. Cuando el costo incurrido por el municipio sea:

1. Hasta \$10,000; multa de \$500.
2. Mayor de \$10,000 hasta \$20,000; multa de \$2,000.
3. Mayor de \$20,000 hasta \$30,000; multa de \$3,000.
4. En exceso de \$30,000; multa de \$5,000.

No obstante, lo anterior, en aquellos casos en que una propiedad haya sido declarada estorbo público de manera final por el municipio, de conformidad con este Reglamento y la misma sea declarada nuevamente como estorbo público, entiéndase, como parte de un caso distinto y posterior, relacionado a la misma propiedad, la multa a ser impuesta será por la cantidad fija de cinco mil (\$5,000) dólares.

El Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial a la que pertenezca el municipio, atenderá en toda solicitud de revisión judicial de cualquier persona adversamente afectada por la imposición de una multa administrativa. En cuyo caso podrá solicitar Revisión Judicial ante el Tribunal de Primera Instancia dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la fecha de la notificación de la multa, de conformidad con el Artículo 1.050 de la Ley 107-2020.

## **ARTÍCULO 8: EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO**

La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- a. El municipio podrá disponer la rotulación del inmueble o propiedad como estorbo público.
- b. El municipio podrá realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al CRIM 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 para su propio uso por motivo de necesidad y utilidad pública. Disponiéndose, que cuando el inmueble objeto de expropiación tenga deudas, intereses, recargos o penalidades con el CRIM 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.

## **ARTÍCULO 9: PROPIEDADES SIN TITULAR NI HEREDERO; HERENCIAS AB INTESTATO**

De conformidad con la Ley 107 de 2020, cuando un inmueble declarado estorbo público dentro del municipio de Maunabo, no tenga titular o dueño vivo alguno ni heredero que lo reclame, aplicarán las disposiciones respecto a la herencia ab intestato del Código

Civil de Puerto Rico y cuando el inmueble tenga heredero(s) que lo reclamen, pero hayan pasado más de diez (10) años, luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al municipio.

A estos fines y de conformidad con el Código Civil, el municipio deberá notificar a la Unidad de Puerto Rico, mediante correo certificado con acuse de recibo, solicitando dentro del término de cinco (5) meses a partir de la fecha de la notificación, exprese su falta de interés en el inmueble declarado estorbo público por no presentar uso institucional. Una vez acreditado lo anterior, se procederá a inscribir la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante Sentencia o Resolución Judicial.

## **ARTÍCULO 10: INVENTARIO DE PROPIEDADES DECLARADAS ESTORBO PÚBLICO**

Cuando el municipio determine que no expropiará inmuebles declarados como estorbo público, por motivos de utilidad pública, el Gobierno Municipal de Maunabo procederá a preparar un Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público, el cual 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 CRIM.
- 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.

Cuando el 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 diez (10) años, luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al municipio donde esté sito.

El Inventario de Propiedades Declaradas Estorbo Público identificará las propiedades inmuebles que sean adjudicadas al municipio por herencia. El municipio podrá vender, ceder, donar o arrendar estas propiedades conforme lo establece el Código Municipal.

## **ARTÍCULO 11: INTENCIÓN DE ADQUIRIR POR PERSONA PARTICULAR - EXPROPIACIÓN**

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 expropiación forzosa, mediante el cual está obligado a pagar al titular el justo valor de la propiedad.

A los efectos, el municipio observará el siguiente procedimiento:

1. El adquirente le notificará al municipio de su intención de adquirir el inmueble de que se trate, mediante la cumplimentación de una Solicitud en la Oficina de la Secretaria Municipal.
2. 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 necesario para cubrir la justa compensación, costas y cualquier otro gasto litigio necesario para el trámite del caso.
3. 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 el pago del valor de la propiedad en el mercado, según la tasación del municipio, más un asuma equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación. Cualquier casto que exceda ese monto será facturado al solicitante-adquirente por el municipio.
4. Ninguna persona interesada en la adquisición de alguna propiedad incluida en el Inventario podrá adquirir más de un (1) inmueble, excepto cuando se trate de dos (2) o más propiedades que sean susceptibles de agrupación.
5. La solicitud se considerará presentada en la fecha en que el solicitante entregue, en la Oficina de la Secretaria Municipal, todos los documentos e información necesarios para evaluarla. No se aceptarán solicitudes incompletas.
6. La solicitud deberá estar acompañada de un cheque de gerente o giro por una suma de dinero 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 tasación, emplazamiento, gastos notariales e inscripción de título en el Registro de la Propiedad.

7. El adquirente vendrá obligado a 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, costos, intereses y cualquier otros gasto del litigio necesario para el trámite del caso.
8. Completado el proceso de solicitud, el caso será referido a la Oficina de Asuntos Legales o al Asesor Legal Externo del municipio de Maunabo para que proceda a iniciar el proceso de expropiación forzosa.
9. Con anterioridad al inicio de los procedimientos de expropiación forzosa, el solicitante-adquirente proveerá al municipio los fondos necesarios para el pago del valor de la propiedad en el mercado, según la tasación del municipio, 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.
10. De no ser suficiente la cantidad suministrada por el adquirente para cubrir el justo valor de la propiedad, intereses, los costos del procedimiento, incluyendo estudio de título, emplazamiento, gastos notariales 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.
11. El adquirente será responsable de cubrir cualquier cantidad que se imponga como justa compensación, intereses, costos, penalidades, sanciones, gastos de 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, costos, penalidades, sanciones, gastos de 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.
12. La demanda de expropiación se presentará por el municipio de conformidad con las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009. Luego de dictarse sentencia, el municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del

procedimiento, al adquirente, siempre y cuando este no adeude cualquier suma de dinero por motivo del proceso.

13. Cuando se trate de la transferencia de dos (2) o más inmuebles por ser susceptibles de agrupación, el adquirente procederá a otorgar a su costo 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.
14. La Petición de Expropiación se presentará por el municipio de conformidad con las disposiciones del Código Municipal y la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, según enmendada.

## **ARTÍCULO 12: TRANSFERENCIA DE TÍTULO**

1. Luego de dictarse Sentencia, el municipio transferirá la titularidad del inmueble objeto del procedimiento al adquirente, siempre que el adquirente haya saldado cualquier cantidad de dinero que adeude por motivo de proceso.
2. El municipio no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al adquirente hasta de este no salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso. El municipio estará facultado de realizar las acciones de cobro pertinentes contra el adquirente y anotarle embargo contra sus bienes.
3. El adquirente tendrá un (1) año, contado a partir a la transferencia de la titularidad del inmueble para realizar la rehabilitación de la propiedad adquirida. A petición del adquirente, el municipio podrá, a su discreción, conceder una prórroga a seis (6) meses adicionales para que este complete las gestiones requeridas para la restauración.
4. 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. El municipio podrá otorgar una prórroga de seis (6) meses adicionales, siempre que se acrediten las gestiones que se han realizado para completar la agrupación. El adquirente entregará al municipio una copia certificada del instrumento público, libre de costo para el municipio y evidencia de su presentación en el Registro de Propiedad.

## **ARTÍCULO 13: 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 adscrita, o no hay realizado la agrupación, cuando esta fuera procedente, el municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico.

## **ARTÍCULO 14: DISPOSICIONES ESPECIALES**

En aquellos casos en que la persona interesada en adquirir una propiedad del Inventario de Propiedades Declaradas Estorbo Público necesite el financiamiento de la institución Bancaria para llevar a cabo la transacción, el alcalde podrá iniciar el proceso de expropiación forzosa, requiriéndole al adquirente únicamente la cantidad equivalente al diez por ciento (10%) del valor de tasación previo a iniciar el proceso, sujeto a lo siguiente:

1. La disponibilidad de Fondos en el presupuesto del municipio.
2. Que el adquirente presente una precalificación de una Institución Bancaria suficiente para cubrir todos los costos a los que se refiere el Artículo – de este Reglamento.

## **ARTÍCULO 15: DISPOSICIONES GENERALES**

Todas las multas administrativas impuestas en virtud de este Reglamento podrán ser impugnadas conforme a las disposiciones del Procedimiento Administrativo para la Imposición, Trámite, Cobro y Revisión de Multas Administrativas del municipio de Maunabo.

Cuando se trate de estructuras de valor histórico, antes de iniciar un procedimiento para la erradicación de estorbo público, se obtendrán los correspondientes permisos del Instituto de Cultura Puertorriqueña y/o de cualquier otra agencia estatal o federal con jurisdicción.

En todo procedimiento de limpieza o demolición de estructura se cumplirá con las leyes y reglamentos ambientales de salubridad que sean aplicables.

## **ARTÍCULO 16: REVISIÓN JUDICIAL**

Las actuaciones del municipio a tenor con lo dispuesto en este Reglamento, 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 1.050 de la Ley 107 de 2020, según enmendada, dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de su notificación.

## **ARTÍCULO 17: CLÁUSULA DE SEPARABILIDAD**

Si cualquier palabra, inciso, artículo o parte del presente Reglamento fuera declarada inconstitucional o nulo por un tribunal, tal declaración no afectará ni menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, artículo o parte de algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

## **ARTÍCULO 18: DEROGACIÓN Y SALVEDAD**

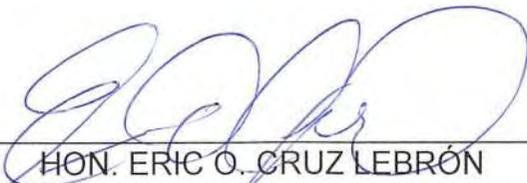
El presente Reglamento deroga cualquier norma regla o reglamento que esté en contravención con lo aquí establecido. Disponiéndose que, no se afectará procedimiento alguno o acción iniciada de acuerdo con las normas o disposiciones vigentes hasta la aprobación de este Reglamento que resulten modificadas con su aprobación. Estos procedimientos o acciones, si algunos, se continuarán tramitando hasta su resolución final al amparo de las disposiciones bajo las cuales se hubiesen iniciado.

Disponiéndose, además, que nada de lo dispuesto en este Reglamento se interpretará en el sentido de disminuir o menoscabar cualquier facultad o autoridad que al presente tenga el municipio al amparo de la Ley 107-2020, de cualquier otra ley aplicable a la materia.

## **ARTÍCULO 19: VIGENCIA**

El presente Reglamento sobre "IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN, ERRADICACIÓN Y EXPROPIACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO DE MAUNABO" entrará en vigor inmediatamente el mismo haya sido aprobado por la Legislatura Municipal y el Honorable Alcalde del municipio de Maunabo, Puerto Rico y luego de la publicación de la Ordenanza que lo adopta en un rotativo de circulación general en Puerto Rico.

APROBADO POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE MAUNABO, PUERTO RICO,  
HOY 16 DE OCTUBRE DE 2023.



---

HON. ERIC O. CRUZ LEBRÓN  
PRESIDENTE LEGISLATURA MUNICIPAL

FIRMADO POR EL ALCALDE EL 17 DE OCTUBRE DE 2023.



---

HON. ANGEL O. LAFUENTE AMARO  
ALCALDE