

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAYEY

ORD. 26 SERIE: 2025-2026

PARA ENMENDAR LA ORDENANZA 23-2020-2021 Y EL REGLAMENTO AUTORIZADO POR ESTA, A LOS FINES DE ATEMPERAR LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL MISMO A LAS ENMIENDAS REALIZADAS EN LA LEY 107 DEL 14 DE AGOSTO DE 2020, SEGÚN ENMENDADA; Y PARA OTROS FINES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 7 de octubre de 2020, se aprobó la Ordenanza 23-2020-2021, que autorizó el Reglamento para la Declaración y Adquisición de Propiedades Abandonadas Declaradas como Estorbos Públicos en el Municipio de Cayey, el cual contiene las disposiciones reglamentarias a esos fines. Dicho reglamento fue aprobado bajo la ley 107 del 14 de agosto de 2020, conocida como Código Municipal de Puerto Rico, el cual ha sido enmendado con nuevas disposiciones relacionadas a los procesos para manejar los estorbos públicos en los Municipios.

Por tal razón, y a los fines de llevar a cabo los procesos conforme a estas enmiendas, se hace necesario atemperar el Reglamento para la Declaración y Adquisición de Propiedades Abandonadas Declaradas como Estorbos Públicos en el Municipio de Cayey.

POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE CAYEY, PUERTO RICO:

ARTÍCULO 1: Enmendar la Sección 3.00 del Reglamento para la Declaración y Adquisición de Propiedades Abandonadas Declaradas como Estorbos Públicos en el Municipio de Cayey, y para que lea como sigue:

SECCIÓN 3.00- INVESTIGACIÓN DE LA SOLICITUD

3.01- Identificación de Estorbos Públicos: Los municipios realizarán los estudios que fueren necesarios, dentro de sus límites, para identificar las propiedades inmuebles deshabitadas y abandonadas que por sus condiciones deban ser calificadas como estorbos públicos. Los municipios podrán incursionar o entrar en cualquier sitio que sospeche detrimento con el fin de realizar inspecciones. Concluido los estudios, procederá a identificar como posible estorbo público toda estructura o solar que sea declarado como tal, según definido en este Código. Notificará a los propietarios que consten inscritos en el Registro de la Propiedad o en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), poseedores y personas con interés, personalmente o por correo certificado, de su intención de declarar la propiedad como estorbo público. Además, deberá advertirles de su derecho a solicitar una vista donde podrán oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público.

ARTÍCULO 2: Enmendar la Sección 4.00 para que lea como sigue:

SECCIÓN 4.00- PROCESO DE NOTIFICACIÓN AL PROPIETARIO, POSEEDOR O PERSONA CON INTERÉS

4.01- Para la notificación deberá cumplirse sustancialmente con el proceso de diligenciamiento, según establecido en la Regla 4 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas. En caso de ignorarse el paradero de tales personas o en la situación de propiedades no inscritas, tanto en el Registro de la Propiedad como en el CRIM, el municipio lo certificará y procederá a notificar a "persona desconocida", se publicará un aviso en un (1) periódico impreso de circulación general o regional y uno (1) digital de conformidad con las ordenanzas del municipio y sin que medie orden judicial previa. Luego de la notificación o publicación del aviso, el propietario, poseedor o persona con interés, tendrá treinta (30) días, contados desde la notificación, para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público, y solicitar vista ante un Oficial Examinador, para presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente.

ARTÍCULO 3: Enmendar la Sección 5.00 para que lea como sigue:

SECCIÓN 5.00- VISTA ADMINISTRATIVA, OFICIAL EXAMINADOR Y ORDEN

5.01- El oficial examinador será un ingeniero licenciado o un abogado licenciado. Si el Municipio no cuenta con alguno de estos, podrá contratar estos servicios 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, persona con interés se celebrará ante un oficial examinador designado por el Municipio de Cayey, quien evaluará la prueba y dictará una orden a los siguientes efectos:

(a) Si se determina que la propiedad no debe declararse como estorbo público, se concluirán los procedimientos, y se excluirá la propiedad de los efectos de este Capítulo.

(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 treinta (30) días, para que se concluyan las reparaciones o labores de limpieza y mantenimiento. A petición de parte, por razón justificada y circunstancias extraordinarias así evidenciadas mediante prueba fehaciente, se demuestre que se están realizando los trabajos para eliminar las condiciones de estorbo público, el municipio deberá expresar al Oficial Examinador, en un plazo no mayor de diez (10) días de habersele requerido, su posición sobre cualquier prórroga adicional y su término. Una vez emitidos los comentarios del municipio, o de no recibirse estos dentro del término establecido, el Oficial Examinador estará en posición de tomar aquella determinación que estime pertinente sobre conceder una prórroga adicional para concluir dichas reparaciones o labores. En ningún caso el conjunto de prórrogas excederá 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 treinta (30) días. A petición de parte, por razón justificada y circunstancias extraordinarias, el Oficial Examinador podrá conceder una prórroga no mayor de noventa (90) días para concluir la demolición y limpieza. 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 propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad le reembolse al municipio dicha cantidad.

ARTÍCULO 4: Enmendar la Sección 6.00 a los fines de que lea como sigue:

SECCIÓN 6.00- PROCESO PARA LA DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

6.01- Cuando el propietario, poseedor o persona con interés sea notificado conforme a lo dispuesto en este Reglamento, y no compareciere en forma alguna a oponerse a la identificación de la propiedad como estorbo público; o luego de expedida una orden y no cumpliere con la misma, 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 limpiarla o 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 realiza lo anterior, el municipio podrá realizar las obras necesarias para asegurar la salud y seguridad del público en general. Para fines de esta sección, obras necesarias son aquellas de reparación, limpieza, mantenimiento o demolición que haya determinado pertinentes el Oficial Examinador en la orden emitida cuando se haya solicitado vista en oposición a la declaración de estorbo público o de no haberse solicitado dicha vista serán aquellas que mediante evaluación del municipio eliminan la condición nociva o perjudicial de la propiedad para asegurar la salud y seguridad de vecinos y ciudadanos. Además, tendrá derecho a reclamar por todos los gastos incurridos en dicha gestión.

Los gastos incurridos y no recobrados por el municipio en la gestión de limpieza o eliminación de la condición nociva o perjudicial constituirán un gravamen sobre la propiedad equivalente a una hipoteca legal tácita, según definido en las distintas leyes de Puerto Rico, subordinado únicamente en carácter de prioridad al gravamen de contribuciones adeudadas sobre la propiedad inmueble dispuesto en este Reglamento. Este gravamen en favor del municipio por gastos incurridos, se hará constar mediante instancia en el Registro de la Propiedad. En aquellos casos en que el municipio haya incurrido en el costo por la limpieza se le impondrá una multa trimestral al titular, a ser pagada al municipio donde esté situada la propiedad inmueble, la cual será no menor de mil (1,000) dólares ni mayor de cinco mil (5,000) dólares. De la misma manera, a los titulares que incurran en un patrón de dejadez y sus propiedades recaigan en condición de estorbo público, se le impondrán las siguientes multas. Se multará por la primera reincidencia no menos de mil (1,000) dólares, pero nunca más de mil quinientos (1,500) dólares. En caso de una segunda reincidencia la multa no será menor de dos mil (2,000) dólares, ni mayor de tres mil quinientos (3,500). Por cada reincidencia adicional se impondrá una multa fija de cinco mil (5,000) dólares. Dicha multa se podrá establecer por cada bien inmueble a nombre del titular a quien se le haya hecho la correspondiente notificación y requerimiento de acción. Esta multa será adicional al costo que conlleve la 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. En casos en donde la propiedad no conste inscrita en el Registro de la Propiedad, dichos gastos y multas podrán ser incluidas en la demanda expropiación, si el municipio así lo desea. Las multas impuestas serán pagadas al municipio donde esté ubicada la propiedad inmueble. Si dentro del término de sesenta (60) días de haberse realizado la última gestión de cobro, incluyendo las de localización o notificación a la última dirección del dueño, estas resultaren infructuosas, el municipio procederá con la acción judicial que corresponda para la ejecución de la propiedad y su venta en pública subasta conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas. Luego del

RW
AR

municipio retener la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y mantenimiento de la propiedad, deberá consignar en una cuenta separada del fondo general del municipio el balance restante.

La declaración de estorbo público tendrá los siguientes efectos:

- (a) El municipio podrá disponer la rotulación oficial del inmueble declarado 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 por motivo de utilidad pública, vivienda asequible o conforme a las disposiciones del procedimiento sumario aquí establecido. El municipio, también podrá embargar, gravar y ejecutar la propiedad. 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. Así también, se descontará la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad, en que el municipio haya incurrido. Una vez se le transfiera la titularidad al municipio, en los casos que dicha expropiación sea por motivo de utilidad pública o vivienda asequible, toda deuda, intereses, recargo o penalidades de contribuciones sobre la propiedad con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales será cancelada en su totalidad.*
- (e) Cuando un inmueble declarado estorbo público no tenga titular o dueño vivo alguno ni heredero que lo reclame, aplicarán las disposiciones respecto a la herencia ab intestato del Código Civil. Cuando el inmueble tenga heredero(s) que lo reclamen, pero hayan pasado más de cinco (5) años, luego de haber sido declarado estorbo público, sin ser reclamado, el mismo será adjudicado al municipio donde esté sito, mediante mandamiento judicial. A tales efectos, el municipio presentará una petición ex parte en el Tribunal de Primera Instancia con competencia, e incluirá la prueba de que se hicieron las debidas notificaciones a la última dirección conocida de la persona o personas titulares o con derecho hereditario sobre la propiedad. El Inventario de Propiedades Declaradas Estorbo Público identificará las propiedades inmuebles que sean adjudicadas a los municipios por herencia. Los municipios podrán vender, ceder, donar o arrendar estas propiedades conforme lo establece este Reglamento. Para fines de esta Sección no se considerará un estorbo público la estructura ocupada como residencia principal de un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad.*

RW
AmR

ARTÍCULO 5: Para enmendar la Sección 8.00

SECCIÓN 8.00- INTENCIÓN DE ADQUIRIR; EXPROPIACIÓN

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

ARTÍCULO 5: Para enmendar la Sección 11.00 a los fines de incluir el proceso de Expropiación Sumario, para que lea como sigue:

SECCIÓN 11.00: PROCESO DE EXPROPIACIÓN SUMARIO

Sección 11.01- *Se establece un procedimiento sumario de expropiación en los casos que el municipio pretenda expropiar inmuebles declarados como estorbo público, a tales efectos:*

(a) *La demanda de expropiación se presentará por el municipio, conforme a la Regla 58 de las de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas; la que será supletoria en cuanto no sea contrario con lo aquí dispuesto. En los casos en que una propiedad no esté inscrita en el Registro de la Propiedad o en el CRIM, y no pueda identificarse un poseedor o persona con interés, el municipio certificará este hecho y demandará a "persona desconocida" conforme a la Regla 4.6 (c) de las de Procedimiento Civil de 2009.*

(b) *Una vez emplazados los demandados, tendrán un término de veinte (20) días para contestar la demanda y establecer sus defensas y treinta (30) días si fue emplazado mediante edictos. Este término será improrrogable y de no contestar en el término señalado el Tribunal le anotará la rebeldía y dictará sentencia en un término no mayor de cinco (5) días.*

(c) *Del o los demandados comparecer o contestar la demanda, el Tribunal citará para juicio, el que será celebrado en un término no menor de quince (15) días ni mayor de treinta (30) días de haberse contestado la demanda.*

(d) *Una vez celebrado el juicio el Tribunal dictará sentencia en un término no mayor de cinco (5) días.*

(e) *El término para presentar recurso de apelación al Tribunal de Apelaciones será de quince (15) días.*

(f) *El municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la expropiación al radicar la demanda. Dicha obligación comenzará al momento en que el o los demandados comparezcan al tribunal mediante las alegaciones responsivas contenidas en su contestación a la demanda. En caso de que el demandado comparezca al procedimiento, el municipio sólo podrá descontar de la justa compensación que debe consignar, la cantidad adeudada de contribuciones sobre la propiedad y la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y de mantenimiento de la propiedad, en que el municipio haya incurrido.*

(g) *Una vez el tribunal emita una sentencia estableciendo en ella la justa compensación, cualquier persona que tenga derecho a esta, tendrá tres (3) años para reclamarla. Transcurrido dicho término el derecho a reclamar la cuantía determinada por el tribunal estará prescrito. El municipio, mediante ordenanza municipal aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde, adoptará aquellos requisitos y normas para la transferencia o venta de las propiedades adquiridas por compra o mediante el procedimiento sumario de expropiación aquí establecido. Cuando se trate de propiedades que puedan ser rehabilitadas como residencias, el municipio deberá considerar como primera opción, cuando existan ciudadanos interesados, a personas cuya oportunidad de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional. No se utilizará el mecanismo sumario de expropiación aquí establecido, para beneficiar a terceros adquirentes, incluyendo aquellos que sean reconocidos como inversionistas del mercado inmobiliario. Se considerará un tercero adquirente quien no ostenta el derecho*

RW
Amf

legítimo de propiedad, como sería un heredero o dueño registral. A modo de excepción, durante el primer año del municipio haber declarado la propiedad estorbo público, las personas cuyas oportunidades de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional, no se considerarán terceros adquirentes. Para ello, se concederá el término de un (1) año al ciudadano interesado, para que pueda asegurar los fondos, ayudas o cualquier otro método disponible para satisfacer la justa compensación y gastos asociados al proceso de expropiación forzosa. Se podrá conceder un término adicional de seis (6) meses. Transcurrido la totalidad del término, sin que se haya concretado dicha compra, municipio podrá vender la misma a terceros adquirentes, incluyendo inversionistas del mercado inmobiliario. De igual modo, de haber transcurrido un (1) año desde que la propiedad fue declarada estorbo público e incluida en el inventario de propiedades declaradas como tal, sin que persona alguna haya demostrado interés en adquirir la misma, el municipio podrá disponer de esta, conforme a las disposiciones de esta Sección.

ARTÍCULO 6: Enmendar las Secciones 12.00, 13.00, 14.00, y añadir una sección adicional 15.00, para que lean como sigue:

SECCIÓN 12.00- COMMUNITY LAND BANK

SECCIÓN 13.00- DEFINICIONES

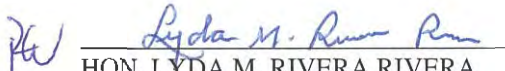
SECCIÓN 14.00- VIGENCIA

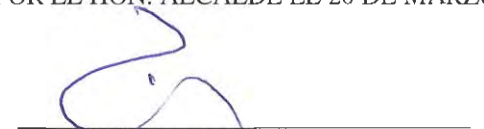
SECCIÓN 15.00- APROBACIONES

ARTÍCULO 7: Las demás disposiciones del Reglamento continúan vigentes.

ARTÍCULO 8: Copia certificada de esta Ordenanza será enviada a la Oficina del Alcalde, Administración Municipal y Asuntos Legales.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL EL 18 DE MARZO DE 2026 Y POR EL HON. ALCALDE EL 20 DE MARZO DE 2026.


HON. LYDA M. RIVERA RIVERA
Presidenta


HON. ROLANDO ORTIZ VELAZQUEZ
Alcalde



CERTIFICACION



VOTOS A FAVOR: 12

Honorables: Luis M. Juliá Díaz, Artemio Almeda Cruz, Nelly V. Cruz López, Teodoro Santiago León, Lygia S. Guzmán Fontáñez, Eladio Rodríguez Zayas, Héctor Sánchez Haddock, Luis A. Rivera Torres, Grisel Vázquez Negrón, Melvin Rodríguez Camacho, Awilda Rodríguez Sánchez, Lyda M. Rivera Rivera,

VOTOS EN CONTRA: 3
Hon. Vilmarie Figueroa Ramos
Hon. Sebastián Meléndez Ortega
Hon. Natalia Rivera Orozco

EXCUSADO: 1
Hon. Abner Ortiz Inchausty

ABSTENIDOS: 0


Sra. Brenda Rosado Colón
Secretaria