



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE FAJARDO
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA: 12

SERIE: 2025 – 2026

PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚMERO 13, SERIE 2021-2022 TITULADA "REGLAMENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN Y ERRADICACIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS", Y APROBAR EL NUEVO "REGLAMENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS", CONFORME LO DISPUESTO EN LA LEY NÚMERO 107 DEL 14 DE AGOSTO DE 2020, SEGÚN ENMENDADA Y CONOCIDA COMO EL "CÓDIGO MUNICIPAL DE PUERTO RICO".

- POR CUANTO:** El Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo tiene interés en reglamentar la identificación, notificación, declaración y adquisición de estorbos públicos.
- POR CUANTO:** La Ley Número 107-2020, según enmendada, conocida como el *Código Municipal de Puerto Rico*, en su Artículo 1.008, incisos (c) y (h), le otorga a los Municipios poderes naturales y cedidos para declarar propiedades como estorbo público; ejercer su poder de expropiación forzosa; gravar y ejecutar las propiedades declaradas estorbo público.
- POR CUANTO:** El Artículo 1.009 del *Código Municipal de Puerto Rico* faculta a los municipios a aprobar y poner en vigor Ordenanzas con Sanciones Penales y Administrativas.
- POR CUANTO:** El Artículo 1.039, en sus incisos (f) y (m) del *Código Municipal de Puerto Rico* faculta a la Legislatura Municipal a aprobar ordenanzas que impongan multas administrativas por violación a las ordenanzas y resoluciones municipales. También los faculta a aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que deban someterse a su consideración y aprobación.
- POR CUANTO:** El Artículo 4.001 del *Código Municipal de Puerto Rico* 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(as) habitantes de cada municipio en la planificación, desarrollo y mejoramiento de sus comunidades.
- POR CUANTO:** El Artículo 4.008 del *Código Municipal de Puerto Rico* establece los requisitos para notificar a los propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés sobre la intención de declaración de estorbo público, enfatizando que el Municipio deberá cumplir "sustancialmente" con la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009.

- POR CUANTO:** Los Artículos 4.009 y 4.010 del *Código Municipal de Puerto Rico* faculta a los Municipios de Puerto Rico a declarar estorbo público cualquier propiedad inmueble, incluyendo estructuras ubicadas en el mismo, que estén abandonadas, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad.
- POR CUANTO:** El Artículo 4.010 del *Código Municipal de Puerto Rico* le permite al Municipio descontar de la justa compensación, la cantidad adeudada de contribuciones sobre la propiedad del C.R.I.M. 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.
- POR CUANTO:** El 29 de julio de 2024 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley 114-2024 la cual instituyó el Artículo 4.012(a) del *Código Municipal de Puerto Rico* estableciendo un Procedimiento de Expropiación Sumario. Este procedimiento acorta los términos para la expropiación y dispone que el Municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la expropiación al radicar la demanda sino hasta que el o los demandados y/o parte con interés comparezca al tribunal mediante alegaciones responsivas.
- POR CUANTO:** El Artículo 8.001 (98) del *Código Municipal de Puerto Rico* ofrece una definición de estorbo público. Los elementos expresados en la definición de estorbo publico serán aplicados en conjunto para lograr adecuadamente su identificación. Considerando esto, el Municipio adopta por referencia la definición de estorbo público según establecida en el del Código Municipal.
- POR CUANTO:** Para cumplir con la política pública del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo y la reciente legislación aprobada por la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, es necesario adoptar un nuevo Reglamento Municipal sobre la Declaración de Estorbos Públicos.
- POR TANTO:** **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE FAJARDO, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**
- SECCIÓN 1RA:** Mediante esta Ordenanza se deroga y se deja sin efecto la Ordenanza Número 13, Serie 2021-2022. Es la intención del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo sustituirla mediante la aprobación de esta nueva Ordenanza, con un nuevo Reglamento para la Declaración de Estorbos Públicos del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo, y para otros fines.
- SECCIÓN 2DA:** Conforme lo anterior, se aprueba y se hace formar parte de esta Ordenanza el "REGLAMENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS", el cual implantará un procedimiento uniforme y eficiente para la declaración de estorbos públicos.

ORDENANZA: 12


SERIE: 2025-2026

SECCIÓN 3RA: La Oficina de Ordenamiento Territorial del Municipio de Fajardo (ODOT) será la dependencia encargada de implantar el nuevo REGLAMENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS.

SECCIÓN 4TA: Toda Ordenanza, que en todo o en parte, adviniere incompatible con la presente Ordenanza queda, por ésta, derogada hasta donde existiere la incompatibilidad.

SECCIÓN 5TA: Las disposiciones de esta Ordenanza son independientes y separables. Si cualquiera parte, sección, párrafo u oración fuera declarada nula por cualquier Tribunal con jurisdicción y competencia, dicha nulidad no afectara la validez de ninguna otra parte, sección, párrafo u oración de la misma.

SECCIÓN 6TA: Una vez firmada por el Alcalde de Fajardo se remitirá copia certificada de esta Ordenanza y su Reglamento a la Oficina de la Secretaria Municipal y a la Oficina de Ordenamiento Territorial.



SECCIÓN 7MA: "PROMULGACIÓN: Copia Certificada del REGLAMENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN, DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS será radicada en el Departamento de Estado por el Alcalde o funcionario designado dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su aprobación para su promulgación, conforme al Artículo 2.008 del Código Municipal de Puerto Rico (21 L.P.R.A. § 7156).

La omisión de la radicación del reglamento no lo dejará sin efecto, ni impedirá que se ponga en vigor el mismo. Así lo dispone el Artículo 2.008 del Código Municipal de Puerto Rico (21 L.P.R.A. § 7156).

La Secretaria de la Legislatura Municipal incluirá esta Ordenanza en el índice que presentará en el Departamento de Estado dentro de los veinticinco (25) días siguientes a la fecha de su aprobación final.

El reglamento NO se publicará en un periódico de circulación general o regional debido a que NO incluye sanciones penales."

Asimismo, la presente será remitida también a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico (OGP) y a la Oficina de Servicios Legislativos (OSL) de la Asamblea Legislativa, según lo dispuesto en el Artículo 1.045(s) de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada.

SECCIÓN 8VA: VIGENCIA: Esta Ordenanza y su Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su promulgación, conforme a la sección séptima (7ma) de esta Ordenanza.

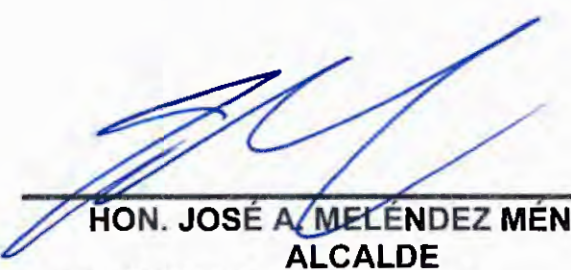
ORDENANZA: 12

SERIE: 2025-2026

Esta Ordenanza fue aprobada por la **Legislatura Municipal del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo**, en Sesión Parlamentaria celebrada el 17 de septiembre de 2025 y firmada por el **Hon. José A. Meléndez Méndez, Alcalde del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo**, el 23 de septiembre de 2025.


HON. MIGDALIA CANALES PACHECO
PRESIDENTE
LEGISLATURA MUNICIPAL


SRA. MARIBEL MILLÁN MONGE
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL


HON. JOSÉ A. MELÉNDEZ MÉNDEZ
ALCALDE
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE
FAJARDO

SELLO OFICIAL

CERTIFICACIÓN

Yo, Maribel Millán Monge, Secretaria de la Legislatura Municipal de Fajardo, Puerto Rico:

CERTIFICO: Que la precedente es el texto original de la Ordenanza 12, Serie 2025-2026, aprobada por la Legislatura Municipal de Fajardo, en la Sesión Parlamentaria del 17 de septiembre de 2025:

AFIRMATIVOS:

Hon. Migdalia Canales Pacheco, Presidenta

Hon. Billy B. Flores Piña, Vicepresidente

Hon. Rosa V. Quiñones Ortiz, Portavoz Mayoría

Hon. Víctor Torres Santiago, Portavoz Alterno

Hon. Luis E. Matta Donatiú

Hon. Nilda I. Vázquez Díaz

Hon. Edgardo Pimentel Vázquez

Hon. Julio Febo Febo

Hon. Ana D. Monge Cruz

Hon. Gabriel García Rivera

Hon. Johanny Llabrés Morales

Hon. Ricardo Donatiú Berríos

Hon. Antonio Prieto Colón

AUSENTES:

Hon. Kensar J. Cruz Estrada

ABSTENIDOS:

NINGUNO

EN CONTRA:

NINGUNO

CERTIFICO: Que todos los Legislatres Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma en que determina la Ley.

CERTIFICO, ADEMÁS: Que fue firmada por el Alcalde, Honorable José Aníbal Meléndez Méndez, el **23 de septiembre de 2025**.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE y a los fines procedentes, expido la presente y hago constar en todas sus páginas, el Gran Sello Oficial de la Legislatura Municipal de Fajardo, Puerto Rico, hoy **23 de septiembre de 2025**.


MARIBEL MILLÁN MONGE
SECRETARIO
LEGISLATURA MUNICIPAL

SELLO OFICIAL

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTÓNOMO DE FAJARDO

REGLAMENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN,
DECLARACIÓN Y ADQUISICIÓN DE
ESTORBOS PÚBLICOS

2025

TABLA DE CONTENIDO

	Página
Artículo 1.- Base Legal	4
Artículo 2.- Declaración de Política Pública	4
Artículo 3.- Propósito y Alcance	4
Artículo 4.- Definiciones	5
Artículo 5.- Obligaciones de los propietarios, poseedores y personas con algún interés o derecho propietario	10
I. IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES ESTORBOS PÚBLICOS.....	11
Artículo 6.- Método para la identificación.....	11
Artículo 7.- Investigación de Campo	11
Artículo 8.- Identificación de propietarios, poseedores y personas con interés conocidos	11
II. NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN	12
Artículo 9.- Notificación de Intención de Declaración de Estorbo Público a propietarios, poseedores y personas con interés conocidos	12
Artículo 10.- Notificación de Intención de Declaración de Estorbo Público a propietarios, poseedores y personas con interés desconocidos	13
Artículo 11.- Término para oponerse a la Intención de Declaración de Estorbo Público	14
III. DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO	14
Artículo 12.- Designación de Oficial Examinador(a).....	14
Artículo 13.- Notificación de Señalamiento de Vista Administrativa	14
Artículo 14.- Celebración de Vista Administrativa	15
Artículo 15.- Determinación(es) y recomendación(es) de el(la) Oficial Examinador(a)	15
Artículo 16.- Resolución sobre Declaración de Estorbo Público	17
Artículo 17.- Notificación de la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público a propietarios, poseedores y personas con interés conocidos	17
Artículo 18.- Notificación de la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público a propietarios, poseedores y personas con interés desconocidos	18

Artículo 19.- Revisión Judicial de la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público	18
Artículo 20.- Efecto de la Declaración de Estorbo Público	18
Artículo 21.- Término perentorio para reparar la propiedad	19
OBRAS, GASTOS Y LABORES	19
Artículo 22.- Obras, gastos y labores realizadas por el GMAF en el Estorbo Público.	19
Artículo 23.- Procedimiento para el reembolso de gastos por reparación, limpieza, mantenimiento o demolición del estorbo público	19
MULTAS	20
Artículo 24.- Imposición y Pago de Multas	20
Artículo 25.- Revisión de Multas	20
Artículo 26.- Cobro de Multas Impuestas	21
IV. INVENTARIO DE ESTORBOS PÚBLICOS	21
Artículo 27.- Documentos que deben constar en el expediente municipal antes de incluir la propiedad al Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos	21
Artículo 28.- Término para incluir la propiedad en Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos	22
Artículo 29.- Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos	22
Artículo 30.- Aviso Público sobre Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos	22
V. ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DEL INVENTARIO DE ESTORBOS PÚBLICOS	23
Artículo 31.- Intención de Adquirir por Persona Particular	23
Artículo 32.- Consignaciones adicionales previas a la transferencia de título a favor del adquirente	23
Artículo 33.- Desistimiento de la intención de adquirir	24
Artículo 34.- Expediente Oficial del GMAF	25
VI. ADQUISICIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS	25
Artículo 35.- Adquisición por el GMAF para beneficio del solicitante-adquirente	25
Artículo 36.- Procedimiento de Expropiación Sumario	25
Artículo 37.- Acceso al estorbo público	26
Artículo 38.- Transferencia de título sobre Estorbo Público	27

Artículo 39.- Eliminación de la condición de estorbo público 27

Artículo 40.- Agrupación condicionada sobre propiedades adquiridas 27

Artículo 41.- Retracto Convencional 27

VII. DISPOSICIONES GENERALES28

Artículo 42.- Delegación de Funciones 28

Artículo 43.- Disposiciones Transitorias 28

Artículo 44.- Separabilidad 28

Artículo 45.- Promulgación 29

Artículo 46.- Revisión Judicial del Reglamento 29

Artículo 47.- Vigencia 29

Artículo 1.- Base Legal

Este Reglamento se adopta al amparo de las facultades y funciones legislativas delegadas a los Municipios de Puerto Rico y sus Legislaturas Municipales para reglamentar los asuntos concernientes a su jurisdicción y aprobar aquellas Ordenanzas, Resoluciones y Reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia Municipal delegadas al amparo de los Artículos 1.008(c) y (h), 1.009 del *Código Municipal de Puerto Rico*, Ley 107-2020.

Artículo 2.- Declaración de Política Pública

El Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo tiene el compromiso de proveer a sus ciudadanos y visitantes un ambiente limpio y agradable que les permita disfrutar de una mejor calidad de vida.

Constituye política pública del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo, en adelante el GMAF, promover la restauración de sus comunidades y vecindarios, el casco urbano y las áreas turísticas, mediante la reconstrucción y ocupación de aquellas estructuras que, por sus condiciones, constituyen una amenaza para la salud, seguridad y bienestar de los residentes, comerciantes, turistas y visitantes de las comunidades donde se encuentran situadas.

Como parte de dicha política pública, el GMAF procurará fortalecer la seguridad de sus comunidades y propiciará una mejor calidad de vida, mediante la revitalización física, económica y social, así como el ornato, rehabilitación y embellecimiento de áreas afectadas por estorbos públicos.

Artículo 3.- Propósito y Alcance

Este Reglamento tiene el propósito de cumplir con la política pública del GMAF antes enunciada y la legislación aprobada hasta el presente por la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado. También pretende establecer y ejecutar, de forma clara, un proceso para la identificación, declaración y adquisición de propiedades declaradas estorbos públicos, incluyendo, sin limitarse, su justa valoración, retención de deducciones mandatorias por concepto de fondos públicos invertidos para su eventual adquisición y disposición conforme al Código Municipal de Puerto Rico.

Las disposiciones de este Reglamento aplicarán, sin excepción, a todos los bienes inmuebles no públicos que ubiquen dentro de los límites territoriales del GMAF. Igualmente, los dueños de propiedades, poseedores y personas con algún interés en dichos inmuebles se obligarán a presentar sus reclamos al amparo de dicho Reglamento.

El GMAF ha designado a la Oficina de Ordenamiento Territorial para que ejecute las disposiciones legales del Código Municipal de Puerto Rico a que se refiere el presente Reglamento.

Artículo 4.- Definiciones

Todo término utilizado en este Reglamento se interpretará de acuerdo con el contexto y significado que se expresa a continuación:

1. *Alcalde* – Primer Ejecutivo del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo.
2. *Agrupación* – Consiste en la unión dos (2) o más fincas o solares municipales que forman una finca nueva con nueva descripción y cabida superficial.
3. *Chatarra* – Todo desperdicio de metal o desechos, máquinas o aparatos viejos que ya no funcionan, vehículo de motor, entero o en partes que no funcione y que haya sido abandonado.
4. *Construcción* – Acción y efecto de edificar, incluye alteración, ampliación, reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración o traslado de estructuras, su pintura, cambios arquitectónicos, nueva construcción y las obras de urbanización para mejorar o acondicionar terrenos con propósito de edificar en estos.¹
5. C.R.I.M. – Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.
6. *Desperdicios o Residuos Sólidos* – 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.²
7. *Días* – Días Calendarios.
8. *Edificaciones o Estructuras Abandonadas* – Los desperdicios depositados o acumulados dentro de la estructura o en los predios de ésta, con o sin autorización de su propietario o

¹ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 8.001(53) (21 L.P.R.A. § 8351).

² Código Municipal de Puerto Rico, artículo 8.001(68) (21 L.P.R.A. § 8351).

encargado, o su estado de suciedad, representan un peligro para la salud pública o impiden que otras personas disfruten o usen cualquier propiedad o área pública vecina o adyacente a la estructura.

El destrozo, deterioro, abandono, insalubridad de la estructura es de tal naturaleza que afea y daña sustancialmente el ambiente, la estética u ornato público de la comunidad donde esté ubicada la estructura.

Debido a su abandono o devastación, la estructura se usa como guarida para la comisión de delitos o fechorías, actos ilegales, indecorosos u ofensivos a los sentidos de la comunidad donde esté ubicada la estructura.

El estado de ruina o destrucción amenaza el derrumbe de la estructura, pudiendo provocar cualquier accidente, catástrofe o daños físicos a personas y/o propiedad y/o animales. Los defectos en la estructura aumentan los riesgos de incendios o accidentes. La falta de ventilación adecuada o facilidades sanitarias, la falta de energía eléctrica o agua potable y la falta de limpieza.

9. *Encargado* – Aquella persona que tiene a su cargo la administración del bien inmueble, arrendador, ocupante o representante del propietario.
10. *Escombros* – Desecho que queda de una obra de construcción o de un edificio o estructura arruinada o derribada.
11. *Estorbo Público* – Cualquier propiedad o [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. **Es indispensable que dicho solar o estructura no esté siendo ocupado por ninguna persona.** Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse a las siguientes: defectos en la estructura que representen una amenaza de provocar, aumenten los riesgos de y/o propicien incendios o accidentes; defectos en la estructura que aumentan 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.³

³ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 8.001(98) (21 L.P.R.A. § 8351).

12. *Estructura* – Cualquier edificación, propiedad, rótulo, edificio, torre, chimenea o construcción comercial, residencial o industrial, ya sea temporera o permanente.
13. *Estructura de Valor Histórico* – Cualquier estructura o construcción que posee valor artístico, arqueológico o histórico de mérito excepcional y características singulares, por su ubicación en el GMAF o por su escala, y representan un evento, época, persona o hecho memorable de significado colectivo.
14. *Expropiación Forzosa* – Procedimiento legal, mediante el cual el GMAF adquiere bienes inmuebles, así como cualquier derecho y/o acciones sobre estos que sean necesarios, útiles o convenientes para el fin público designado.
15. *Formulario de Querellas* – Formulario impreso o digital disponible en la Oficina de Ordenación Territorial y en la aplicación SURVEY123 utilizado para la presentación de querellas de estorbos públicos por cualquier ciudadano, funcionario o empleado público.
16. *Formulario acreditando gastos de Mantenimiento de Estorbos Públicos* – Formulario virtual o impreso disponible en la Oficina de Ordenación Territorial y en la aplicación SURVEY123 para ser utilizado por la Oficina de Obras Públicas y Secretaría Municipal para mantener el registro de los costos de mantenimiento, limpieza, reparaciones menores o mayores en las propiedades declaradas estorbo público. La Oficina de Ordenación Territorial mantendrá en el expediente de cada caso el correspondiente formulario con el registro de los gastos incurridos en la limpieza de la propiedad.
17. *GMAF*– Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo.
18. *Inventario* – Lista oficial del GMAF sobre las Propiedades Declaradas Estorbo Público. La lista incluirá datos básicos del inmueble para promover la venta en el mercado, entiéndase: localización física, número de catastro, cabida según plano de agrimensura y valor en el mercado.
19. *Obras necesarias* – Toda labor de reparación, limpieza, mantenimiento o demolición que se haya concluido como pertinente en la Orden emitida por el Oficial Examinador cuando se haya solicitado vista en oposición a la declaración de estorbo público al amparo del Artículo 4.009 del *Código Municipal de Puerto Rico*. De no haberse solicitado dicha vista serán las que, mediante evaluación del GMAF, permitan eliminar la condición nociva o

perjudicial de la propiedad que motivó la querella y aquellas necesarias para asegurar la salud y seguridad de vecinos y ciudadanos.⁴

20. *Oficial Examinador(a)* – Abogado o Ingeniero licenciado para ejercer la profesión en Puerto Rico a cargo de dirigir el procedimiento administrativo contemplado en este Reglamento.
21. *ODOT* – Oficina de Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo designada por el Alcalde para supervisar la ejecución de este Reglamento.
22. *Persona* – Toda persona, natural o jurídica, pública o privada, y cualquier agrupación de ellas.⁵
23. *Persona con Interés* – Todas las personas, naturales o jurídicas, que tengan algún interés o derecho sobre la propiedad o derecho a ser adquirido⁶, incluyendo acreedores hipotecarios.
24. *Posible Adquiriente* – Toda persona que este en disposición de adquirir un estorbo público para su reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación y consigne en el GMAF la 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.⁷
25. *Procedimiento de Expropiación Sumario* – Procedimiento adversativo que se presenta ante el Tribunal de Primera Instancia en la Sala Superior de Fajardo y que da comienzo a la expropiación forzosa para transferencia a tercero interesado.
26. *Propiedad* – Cualquier bien sujeto a dominio, que incluye tierras, solares, casas y otras construcciones y mejoras adheridas al suelo, así como todo lo que esté unido a un inmueble, de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.⁸
27. *Propietario (Dueño)* – Persona, natural o jurídica, con título sobre la propiedad inmueble, según corresponda. Incluye, sin limitarse: ambos cónyuges, todas las personas que

⁴ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 4.010 (21 L.P.R.A. § 7634).

⁵ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 8.001(190) (21 L.P.R.A. § 8351)

⁶ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 2.018 (a)(8) (21 L.P.R.A. § 7183).

⁷ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 4.012 (21 L.P.R.A. § 7636).

⁸ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 8.001(212) (21 L.P.R.A. § 8351)

adquieran una propiedad en común proindiviso o por herencia, cooperativas de vivienda, corporaciones de dividendos limitados, y asociaciones de fines no pecuniarios, entre otros.⁹

28. *Rebeldía* – La declaración que se hace cuando una parte debidamente citada no comparece a la Vista Administrativa y/o deja de presentar alegaciones o de defenderse durante el procedimiento para la declaración de estorbo público.
29. *Reconstrucción* – Producción fidedigna de una edificación o parte de ella que ha dejado de existir o está en estado de ruina irreparable.¹⁰
30. *Registro de Estorbos Públicos* – Se refiere al Registro de propiedades declaradas estorbos públicos que llevará y mantendrá la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio.
31. *Reglamento* – "Reglamento para Identificación, Declaración y Adquisición de Estorbos Públicos" del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo.
32. *Resolución* – Determinación emitida por el GMAF, suscrita por el Alcalde y donde se adjudica finalmente todos los asuntos en controversia sobre la declaración de una propiedad como Estorbo Público.
33. *Restauración u Obras de Restauración* – Las obras necesarias para dotar a un edificio de su imagen y condiciones originales, llevándose a cabo a base de documentación o conocimientos comprobados.¹¹
34. *Retracto Convencional* – Cuando el vendedor se reserva el derecho de recuperar la propiedad vendida, conforme a lo dispuesto en los artículos 1040 al 1051 del Código Civil de Puerto Rico de 2020.
35. *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 éste ubica, colocado con el propósito de que sea visto desde una vía pública. Se excluye de su

⁹ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 8.001(79) (21 L.P.R.A. § 8351).

¹⁰ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 8.001(224) (21 L.P.R.A. § 8351).

¹¹ Código Municipal de Puerto Rico, artículo 8.001(226) (21 L.P.R.A. § 8351).

cobertura aquellas comunicaciones gráficas comúnmente conocidas en el punto de ventas como lo son las "sintras", carteles, "t racks" y otros similares.

36. *Solar Yermo* – Todo solar, terreno o predio abandonado o baldío que amenace la seguridad o salud o que dañe sustancialmente el ambiente, ya sea porque esté lleno 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, afectando el ornato de la comunidad en la que está ubicado. Cualquier predio, terreno o solar cuyas condiciones ocasionen un daño al ambiente.
37. *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 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.

Artículo 5.- Obligaciones de los propietarios, poseedores y personas con algún interés o derecho propietario

Todo propietario, dueño, administrador, encargado, arrendatario o poseedor de hecho de estructuras, tales como, pero sin limitarse a viviendas, edificaciones, solares o edificios residenciales, industriales o comerciales, deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- 1) 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 el ornato del vecindario o representen peligro para la seguridad y salud de los ciudadanos.
- 2) Cuando se trate de propiedades que se encuentran desocupadas, deberán mantenerlas en buen estado conforme a lo dispuesto en el inciso (1) de este artículo y tomar las medidas necesarias para que la estructura no sea utilizada para realizar actos ilegales, delictivos, inmorales o como depósito de desperdicios o residuos sólidos o que ese convierta en un riesgo a la salud y/o seguridad de las personas o que afecte el ornato del vecindario:
 - a. Mantener los terrenos o solares limpios, desyerbados, libres de escombros chatarra, desperdicios y en condiciones que no afecten el ornato o representen un peligro para la seguridad y salubridad de la comunidad.
 - b. Tomar medidas necesarias para evitar que sus propiedades se conviertan en albergue ilegal de personas o animales.
 - c. 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, la moral y la seguridad de sus ocupantes o de vecindario.

- d. Cuando se trate de un rótulo, se deberá velar por que se encuentre en buen estado, que no afecte 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.

I. IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES ESTORBOS PÚBLICOS

Artículo 6.- Método para la identificación

- A. Por persona natural o jurídica.
- B. Por empleados del GMAF.

La identificación de un posible estorbo público será promovida por persona particular o por parte de la ODOT o por conducto de las personas y/o entidades autorizadas por el GMAF.

La ODOT proveerá un formulario virtual para facilitar la radicación de quejas.

Artículo 7.- Investigación de Campo

La ODOT realizará las investigaciones de campo que entienda necesarios y suficientes para identificar las propiedades inmuebles deshabilitadas y abandonadas. Para dicho objetivo podrá entrar e incursionar en cualquier lugar dentro de los límites territoriales del GMAF.

Concluida la investigación de campo, se emitirá un informe con los hallazgos, determinaciones y recomendación sobre la declaración de estorbo público. La ODOT podrá desestimar la queja en cualquier momento, de entender que la propiedad no cumple con los criterios para ser declarada un estorbo público. Si se determina en el Informe de la investigación de campo que la propiedad se encuentra abandonada, se comenzará el proceso de declaración de estorbo público.

Toda gestión realizada por los empleados y funcionarios de la ODOT se documentará y formará parte del expediente del caso.

Artículo 8.- Identificación de propietarios, poseedores y personas con interés conocidos

La ODOT realizará y documentará una búsqueda para identificar a los propietarios, poseedores y personas con interés sobre la propiedad a declararse estorbo público. Para ello gestionará la información de la propiedad que consta en:

1) Registro de la Propiedad

Se solicitará una Certificación Registral, a estos efectos.

2) C.R.I.M.

- a. Catastro Digital
- b. ODOT Regional, y

En caso de que la propiedad no aparezca inscrita en el C.R.I.M., será necesario que se gestione una Lapidaria o una Certificación Negativa en la oficina regional de la agencia.

3) Registro de Solares Municipales

En caso de que surja del registro que dicho solar fue vendido por el GMAF, se procederá a solicitar una Certificación a la Oficina de la Secretaria Municipal.

II. NOTIFICACIÓN DE INTENCIÓN

Artículo 9.- Notificación de Intención de Declaración de Estorbo Público a propietarios, poseedores y personas con interés **conocidos**

A los propietarios, poseedores, acreedores hipotecarios y cualquier otra persona con interés que conste inscrito, se le notificará, personalmente o por correo certificado a la dirección postal registrada en el C.R.I.M. y/o cualquier dirección postal adicional obtenida por el GMAF durante su investigación de su intención de declarar la propiedad como Estorbo Público.

De tratarse de una persona jurídica, se utilizarán también las direcciones disponibles en el Registro de Corporaciones del Departamento de Estado, ODOT de Inspección de Notarias adscrita al Tribunal Supremo de Puerto Rico o agencia concernida.

La notificación incluirá la siguiente información:

- 1) Número de Caso Municipal;
- 2) Número de Catastro de la Propiedad;
- 3) Dirección Física de la Propiedad;
- 4) Desglose de las faltas o violaciones que se imputan;

- 5) Advertencia sobre el derecho del propietario, poseedor o persona con interés a oponerse a la declaración de estorbo público y solicitar Vista Administrativa ante un(a) Oficial Examinador(a) dentro del término de treinta (30) días calendario contados a partir de la notificación, para presentar la prueba testifical, documental o pericial que estime conveniente.
- 6) Apercibimiento al propietario de que, en caso de no oponerse a la Declaración de Estorbo Público, ni solicitar o comparecer a la Vista Administrativa, se continuará con la determinación de declaración final de estorbo público, se incluirán un listado de los remedios del GMAF ante éste, que se podrán poner en vigor, incluyendo posibles multas, gravámenes y demolición, entre otros, en el ejercicio de la discreción delegada al Oficial Examinador.

Cuando la notificación de Intención de Declaración de Estorbo Público sea devuelta por el servicio de Correo Postal certificando, mediante estampado, que no pudo completarse la entrega por defectos en la dirección,¹² la ODOT procederá a notificar por segunda (2nda) ocasión, pero esta vez por edicto, a los propietarios, poseedores y personas con interés como si fueran **desconocidos**, conforme al artículo 10 de este Reglamento.

Artículo 10.- Notificación de Intención de Declaración de Estorbo Público a propietarios, poseedores y personas con interés **desconocidos**

En caso de que la propiedad no conste inscrita y se desconozca o se ignore la información sobre el propietario, poseedor y personas con interés, la ODOT emitirá una Certificación sobre las gestiones realizadas para identificar a estos. Dicha certificación será firmada por el empleado que realizó la diligencia y el/la Director/a de la Oficina de Ordenamiento Territorial del Municipio.

La ODOT procederá a llevar el procedimiento de estorbo público a nombre de “persona desconocida”.

La notificación a “persona desconocida” se realizará mediante:

- 1) publicación de un aviso en un periódico impreso de circulación general o regional
- 2) publicación de un aviso digital en la plataforma oficial del GMAF.

¹² Ejemplo de los estampados que el Correo Postal puede utilizar: “addressee unknown” (destinatario desconocido).

Artículo 11.- Término para oponerse a la Intención de Declaración de Estorbo Público

El propietario, poseedor o personas con interés notificada, tendrá un término de treinta (30) días contados a partir de la notificación de la Intención de Declaración de Estorbo Público para oponerse y solicitar una Vista Administrativa.

III. DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO

Artículo 12.- Designación de Oficial Examinador(a)

El Alcalde designará a un(a) Oficial Examinador(a) para dirigir el proceso de Vista Administrativa y emitir las decisiones y órdenes correspondientes a los procesos de Declaración de Estorbo Público. El Oficial Examinador designado será un ingeniero o abogado licenciado autorizado para ejercer la profesión en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Artículo 13.- Notificación de Señalamiento de Vista Administrativa

El Oficial Examinador(a) notificará por escrito al propietario, poseedor y personas con interés o a sus representantes autorizados conocidos, la fecha, hora y lugar en que se celebrará la Vista Administrativa, con por lo menos, quince (15) días antes de la fecha reservada para ello.

La notificación del señalamiento de Vista Administrativa será enviada a la dirección postal, mediante correo certificado, o electrónico que obre en autos sobre la(s) parte(s). La notificación incluirá la siguiente información:

- (a) fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista, así como su naturaleza y propósito;
- (b) advertencia sobre derechos:
 - i. la(s) parte(s) podrá(n) comparecer por derecho propio, o asistida(s) de abogado(s); en los casos de corporaciones y sociedades, registradas deberán comparecer las personas autorizadas o sus abogados;
 - ii. la(s) parte(s) tendrá(n) derecho a presentar evidencia testifical, documental o pericial a su favor y a contrainterrogar testigos y/o presentar evidencia en oposición;
 - iii. en caso de no comparecer a la Vista Administrativa, se continuará con la determinación de Declaración Final de Estorbo Público y se pondrá(n) en vigor cualquiera de los remedios permitidos en este Reglamento, incluyendo posibles multas, gravámenes y demolición, entre otros;
 - iv. la vista sólo podrá ser suspendida cuando se solicite, con al menos, cinco (5) días con antelación a la fecha pautada.

Artículo 14.- Celebración de Vista Administrativa

El(la) Oficial Examinadora designado por el GMAF para celebrar la Vista Administrativa, ejercerá los poderes y facultades que fueren necesarios y convenientes para aplicar las disposiciones de este Reglamento, incluyendo, pero sin limitarse a:

- 1) Recibir evidencia testifical, documental o pericial y aquilatarla;
- 2) Tomar declaraciones bajo juramento, admisiones y examinar testigos;
- 3) Emitir las ordenes que correspondan;
- 4) A iniciativa propia o a solicitud del propietario, realizar una inspección ocular.

Si el propietario, poseedor o persona con interés no permite el acceso a la propiedad, se activará la presunción controvertible de que, en efecto, existen las condiciones para que la propiedad sea declarada estorbo público.

La Vista sólo podrá ser suspendida cuando se solicite, por escrito, con al menos cinco (5) días laborables con antelación a la fecha pautada, excepto en casos de justa causa que, se podrá cancelar el mismo día. La solicitud de suspensión deberá detallar las causas que justifican la suspensión de la vista. La parte que solicita la suspensión deberá notificar copia de su solicitud a todas las partes el mismo día de su presentación.

La Vista será grabada y pública. La única grabación oficial será la del Oficial Examinador. Se garantizará a las partes el tiempo razonable y necesario para presentar su teoría y defensas sobre los hechos, así como para presentar evidencia documental y/o testigos y/o peritos.

Se le reconocerá el derecho al propietario, poseedor y persona con interés a comparecer asistido(a) o no por un abogado(a).

Artículo 15.- Determinación(es) y recomendación(es) del(la) Oficial Examinador(a)

El(la) Oficial Examinador(a) aquilatará la prueba presentada y emitirá las ordenes que requiera el manejo de cada querella.

Todas las órdenes emitidas sobre la Declaración de Estorbo Público estarán sustentadas por la evidencia que obre en el expediente municipal y serán notificadas dentro de los siguientes veinte (20) días laborables, contados a partir de la celebración de la Vista Administrativa.

El Oficial Examinador podrá emitir una de las siguientes órdenes:

A. ARCHIVO

Cuando concluya que la propiedad no se encuentra abandonada y tampoco es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos.

B. REPARACIÓN

Cuando concluya que la propiedad cumple con los requisitos de Declaración de Estorbo Público, pero es susceptible de ser reparada, o de que se le provea limpieza y mantenimiento adecuado. La Orden incluirá determinación sobre la naturaleza de las reparaciones, y/o labores de limpieza y mantenimiento y otorgará un término de treinta (30) días para su cumplimiento, contados a partir de la notificación de la Orden.

El propietario, poseedor o persona con interés podrá solicitar una prórroga al término concedido. El Oficial Examinador ordenará a la ODOT que presente su posición sobre la solicitud de prórroga en un término no mayor de cinco (5) días laborables. Una vez transcurrido el término concedido al GMAF, aquilatará las comparecencias y determinará si procede la prórroga solicitada. La parte afectada podrá solicitar prórrogas adicionales, siempre y cuando la suma de estas no exceda un (1) año desde la notificación de la Orden de Reparación.

C. DEMOLICIÓN

Si determina que la propiedad debe declararse estorbo público y que no es susceptible de ser reparada. Procederá entonces a ordenar al propietario, poseedor o persona con interés, la demolición y limpieza de la propiedad en un término de treinta (30) días a partir de su notificación.

Cualquier solicitud de prórroga para cumplir con la demolición, que autorice el Oficial Examinador no excederá el término de noventa (90) días.

Una vez transcurridos todos los términos y las prórrogas autorizadas, de no haberse realizado las labores ordenadas, el GMAF podrá realizar por sí las mismas, anotando a su vez en el Registro de la Propiedad un gravamen por el costo de la demolición y limpieza, que sólo será cancelado cuando se le reembolse al GMAF el total de los gastos incurridos.

D. ANOTACIÓN DE REBELDÍA/SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

Cuando los propietarios, poseedores o personas con interés:

- no hayan solicitado una Vista Administrativa,
- se haya notificado a persona desconocida
- no hayan cumplido con lo ordenado.

El(la) Oficial Examinador(a) concluirá, con la evidencia que conste en el expediente municipal, si la propiedad cumple con los requisitos para ser declarada estorbo público. Procederá a emitir un Informe por escrito al Alcalde con conclusiones y recomendaciones,

así como acompañará un Proyecto de Resolución del Alcalde sobre la Intención de Declaración de Estorbo Público.

El Informe del Oficial Examinador será notificado al Alcalde dentro de los siguientes veinte (20) días laborables contados a partir de la celebración de la vista administrativa.

Artículo 16.- Resolución sobre Declaración de Estorbo Público

La Resolución sobre Declaración de Estorbo Público que emita el Alcalde incluirá las advertencias sobre el término para eliminar la condición de estorbo público en un máximo de sesenta (60) días, según el artículo 4.010 y el término de veinte (20) días para recurrir al Tribunal de Primera Instancia contados a partir del vencimiento de todos los términos, conforme al artículo 1.050 del Código Municipal de Puerto Rico.

El Alcalde emitirá Resolución declarando estorbo público una propiedad:

- cuando el propietario, poseedor o persona con interés no comparece en forma alguna a oponerse a la declaración ni solicita Vista Administrativa dentro del término de treinta (30) días de haber sido notificado de la Intención de Declaración de Estorbo Público;
- cuando la “persona desconocida” no comparece dentro del término de treinta (30) días una vez se haya publicado el aviso conforme al Artículo 10 de este Reglamento; o
- cuando, luego de emitida una Orden al compareciente de la Vista Administrativa, éste no cumple con la misma dentro de los términos dispuestos para ello.

Artículo 17.- Notificación de la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público a propietarios, poseedores y personas con interés **conocidos**.

A los propietarios, poseedores y personas con interés se le notificará, personalmente o por correo certificado a la dirección postal registrada en el C.R.I.M. y/o cualquier dirección postal adicional obtenida por el GMAF durante su investigación de su intención de declarar la propiedad como Estorbo Público. De tratarse de una persona jurídica, se utilizarán también las direcciones disponibles en el Registro de Corporaciones del Departamento de Estado del (de la) agente residente.

Cuando la notificación de la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público sea devuelta por el servicio de correo postal indicando que no pudo completarse la entrega por defectos en la dirección¹³; la ODOT procederá a notificar por segunda (2da) ocasión, pero esta vez por

¹³ Ejemplo de los estampados que el Correo Postal puede utilizar: “addressee unknown” (destinatario desconocido).

publicación de aviso a los propietarios, poseedores y personas con interés como si fueran **desconocidos**, conforme al artículo 18 de este Reglamento.

Artículo 18.- Notificación de la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público a propietarios, poseedores y personas con interés **desconocidos**.

La notificación a propietarios, poseedores y personas con interés desconocidos se realizará mediante:

- 1) publicación de un aviso en un periódico impreso de circulación general o regional
- 2) publicación de un aviso digital en la plataforma oficial del GMAF.

Artículo 19.- Revisión Judicial de la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público

La Resolución sobre Declaración de Estorbo Público será revisable por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, conforme al Artículo 1.050(a) del Código Municipal de Puerto Rico.

Cualquier parte afectada tendrá un término de veinte (20) días para recurrir al Tribunal de Primera Instancia contados a partir del vencimiento de los términos otorgados a los propietarios, poseedores o personas con interés en la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público emitida por el Alcalde.

Artículo 20.- Efecto de la Declaración de Estorbo Público

Una vez vencidos los términos dispuestos por ley para revisar la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público, el GMAF podrá:

- 1) rotular el inmueble como estorbo público. El rotulo incluirá el número de caso municipal y el número de catastro de la propiedad;
- 2) realizar la tasación de la propiedad, a través de un tasador privado con licencia para ejercer en Puerto Rico, o solicitar la misma al C.R.I.M. para determinar su valor en el mercado;
- 3) solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la certificación de deuda de contribución sobre la propiedad;
- 4) incluir la propiedad en el Inventario de Estorbos Públicos;
- 5) expropiar el inmueble conforme a las disposiciones del procedimiento sumario.

Artículo 21.- Término perentorio para reparar la propiedad

Una vez emitida y notificada la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público, el propietario estará obligado a limpiar la propiedad y ejecutar las obras requeridas en la Resolución para eliminar la condición de estorbo público en un término máximo de sesenta (60) días.

OBRAS, GASTOS Y LABORES

Artículo 22.- Obras, gastos y labores realizadas por el GMAF en el Estorbo Público

Si el propietario no realiza las obras de limpieza requeridas en la Resolución sobre Declaración de Estorbo Público, el GMAF podrá ejecutar a su costo, pero con derecho a reembolso, las labores de reparación, limpieza, mantenimiento o demolición para eliminar cualquier condición nociva o perjudicial de la propiedad.

La ODOT referirá el caso al Director de Obras Públicas Municipal para que comience las gestiones para extinguir cualquier condición nociva o perjudicial. El Director de Obras Públicas Municipal mantendrá un registro de las obras realizadas y emitirá certificación al respecto que a su vez se utilizará para que la Directora de Finanzas emita Certificación sobre el costo total de la inversión del GMAF en el inmueble.

El GMAF podrá reclamar todos los gastos incurridos en las labores de reparación, limpieza, mantenimiento o demolición al propietario.

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

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.

Artículo 23.- Procedimiento para el reembolso de gastos por reparación, limpieza, mantenimiento o demolición del estorbo público

La ODOT notificará al propietario con la copia de la Certificación sobre Costos, Gastos de Limpieza y Mantenimiento emitida por la Directora de Finanzas del GMAF, por correo certificado con acuse de recibo o mediante entrega personal. En dicha notificación se le requerirá el saldo mediante reembolso del dinero invertido por el GMAF en personal, equipo, entre otros dentro del término de sesenta (60) días.

Luego de vencido el termino de sesenta (60) días, la deuda por concepto de reparación, limpieza, mantenimiento o demolición del estorbo 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. El gravamen se hará constar por el GMAF mediante instancia en el Registro de la Propiedad.

MULTAS

Artículo 24.- Imposición y Pago de Multas

A partir de la Declaración de Estorbo Público, el GMAF podrá imponer multas al titular por los siguientes conceptos:

➤ GASTOS DE LIMPIEZA

- 1) Cuando el GMAF haya realizado obras de reparación, limpieza, mantenimiento o demolición para eliminar la condición de estorbo y el propietario no haya reembolsado los gastos en el término de sesenta (60) días, contados a partir de la notificación de la Certificación sobre Gastos de Limpieza y Mantenimiento.

El GMAF podrá imponer una multa trimestral al titular que no será menor de mil dólares (\$1,000.00) ni mayor de cinco mil dólares (\$5,000.00).

➤ PATRÓN DE DEJADEZ

- 1) Cuando el titular, habiendo comparecido ante el GMAF para oponerse a la Declaración de Estorbo Público de su propiedad, incurran en un patrón de dejadez y sus propiedades recaigan en condición de estorbo público. Estos serán multados de manera escalonada, de la siguiente manera:
 - a. **primera reincidencia:** multa que no será menor de mil dólares (\$1,000.00) pero nunca mayor de mil quinientos (\$1,500.00);
 - b. **segunda reincidencia:** multa que no será menor dos mil dólares (\$2,000.00) ni mayor de tres mil quinientos dólares (\$3,500.00);
 - c. **tercera reincidencia en adelante:** multa fija de cinco mil dólares (\$5,000.00).

Artículo 25- Revisión de Multas

Las multas impuestas podrán ser revisadas y/o condonadas, según lo establezca el *Procedimiento Administrativo que Regirá la Imposición, Trámite, Cobro y Revisión de Multas Administrativas del Gobierno Municipal Autónomo de Fajardo*, mediante Ordenanza.

Artículo 26.- Cobro de Multas Impuestas

El GMAF podrá cobrar las multas impuestas de la siguiente manera:

- **Acción por cobro de dinero ordinario ante el Tribunal de Primera Instancia**

El GMAF procederá con la acción judicial por cobro de dinero. Una vez recaída la Sentencia, en su ejecución solicitará la venta del inmueble mediante pública subasta conforme a lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas.

- **Gravamen Hipotecario Tácito**

Una vez vencido el término de sesenta (60) días, contados a partir de la notificación de la Certificación sobre Gastos de Limpieza y Mantenimiento a la última dirección del propietario o luego de haber realizado gestiones de localización de este, con resultado infructuoso, cualquier monto adeudado se constituirá en gravamen hipotecario tácito sobre el inmueble.

- **Demanda de expropiación**

En caso de que el inmueble no conste inscrito en el Registro de la Propiedad, el GMAF podrá recuperar el pago de los gastos de limpieza y las multas adeudadas en la demanda de expropiación.

IV. INVENTARIO DE ESTORBOS PÚBLICOS

Artículo 27.- Documentos que deben constar en el expediente municipal antes de incluir la propiedad al Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos

La ODOT tendrá la responsabilidad de mantener el expediente oficial sobre Declaración de Estorbo Público. Previo a la inclusión del inmueble en el Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos, el expediente oficial contará con la siguiente información:

1. Certificación y Plano de mensura preparados por Ingeniero Civil licenciado.

La Certificación y el Plano de mensura deberán incluir y hacer referencia a:

1. cualquier estructura existente en el solar;
2. determinación sobre si la estructura puede ser rehabilitada como residencia
3. la descripción legal y cabida actualizadas de la propiedad.

2. Informe de Valoración (Tasación)

La ODOT le proveerá al tasador la siguiente información:

- a. Estado de Cuenta del C.R.I.M.

- b. Certificado de Valor del C.R.I.M. o Lapidaria.
- c. Certificación Registral.
- d. Certificación y Plano de mensura.

Artículo 28.- Término para incluir la propiedad en Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos

La propiedad será incluida en el Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos luego de transcurridos ochenta (80) días contados a partir de la notificación de la Resolución del Alcalde sobre Declaración de Estorbo Público.

Artículo 29.- Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos

La ODOT preparará un Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos, pero excluirá aquellos sobre las que el GMAF tenga interés en expropiar por motivos de utilidad pública. El inventario se dividirá en dos (2) categorías:

- **Propiedades Rehabilitables para Residencia**

Se refiere a aquellas propiedades susceptibles de rehabilitación como residencia y las cuáles estarán reservadas por el término de un (1) año, para ser adquiridas, exclusivamente, por personas naturales.

- **Propiedades NO Rehabilitables para Residencia.**

Las propiedades NO susceptibles de rehabilitación para residencia no estarán sujetas a reserva alguna y podrán ser adquiridas en cualquier momento por cualquier persona natural o jurídica.

Artículo 30.- Aviso Público sobre Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos

El Aviso sobre Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos incluirá la siguiente información:

- a) Número de caso municipal;
- b) Dirección física de la propiedad, incluirá la de cualquier estructura sobre el inmueble;
- c) Descripción registral o legal de la finca (la que coincida con el plano de mensura);
- d) Relación de cargas y gravámenes sobre el inmueble, incluyendo cualquier balance de deuda conocido sobre dicho(s) gravamen(es) así como de la contribución sobre la propiedad inmueble (C.R.I.M.);
- e) Número de Catastro;

- f) Nombre del propietario, poseedor o persona con interés en la propiedad;
- g) Valor en el Mercado (según tasación);
- h) Valor Histórico (si aplica);
- i) Certificación y Plano de Mensura.

El GMAF mantendrá los datos de inventario disponible al público para examen físico en la Casa Alcaldía y en su plataforma digital. Además, el GMAF revisará y actualizará el inventario cada tres (3) meses.

V. ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES DEL INVENTARIO DE ESTORBOS PÚBLICOS

Artículo 31.- Intención de Adquirir por Persona Particular

Toda persona con interés en adquirir una de las propiedades registradas en el inventario deberá cumplimentar el formulario municipal titulado: “Solicitud de Adquisición de Propiedad Declarada Estorbo Público” ante la ODOT. La solicitud sólo será considerada si fuese presentada completa. Se constituirá entonces en la notificación formal de su interés en adquirir y el compromiso para reconstruir y restaurar la propiedad, o levantar una nueva edificación sobre el inmueble.

La persona interesada deberá consignar, mediante Cheque de Gerente o “money order” a su nombre y a favor del GMAF, el equivalente a:

- i) el valor en el mercado de la propiedad, según el Informe de tasación
- ii) el diez por ciento (10%) del valor en el mercado de la propiedad. El mismo será utilizado para satisfacer 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.

Una vez consignadas las sumas por los conceptos antes indicados, el GMAF procederá a iniciar los trámites legales disponibles para adquirir la propiedad identificada en el Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbos Públicos y su eventual transferencia a favor del interesado.

Artículo 32.- Consignaciones adicionales previas a la transferencia de título a favor del adquiriente

El solicitante-adquiriente vendrá obligado a consignar hasta su saldo, antes de que se le transfiera título a su favor:

- a) cualquier gasto que exceda el diez por ciento (10%) originalmente consignado para el pago de 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, que sea sufragado por el GMAF;

- b) cualquier suma adicional que determine el Tribunal de Primera Instancia que atiende el Procedimiento de Expropiación Sumario que se debe satisfacer en adición a la justa compensación originalmente consignada;
- c) las sanciones y penalidades que le imponga el Tribunal de Primera Instancia como consecuencia de su incumplimiento con la consignación de los fondos necesarios para cubrir la justa compensación, costas, y cualquier otro gasto del litigio necesario para el trámite del caso.

El GMAF no realizará el traspaso de la titularidad de la propiedad al solicitante-adquiriente hasta que salde cualquier suma que adeude por motivo del proceso. El GMAF está facultado para realizar las acciones de cobro pertinentes contra el solicitante-adquiriente, incluyendo anotarle embargo contra sus bienes por el monto adeudado.

Artículo 33.- Desistimiento de la intención de adquirir

- Antes de que se haya presentado ante el Tribunal de Primera Instancia el Procedimiento de Expropiación Sumario.

El solicitante-adquiriente podrá desistir de su interés de adquirir la propiedad en cualquier momento previo a la presentación del Procedimiento de Expropiación Sumario ante el Tribunal de Primera Instancia. El desistimiento será notificado por escrito a la mano o mediante correo certificado con acuse dirigido al GMAF. El GMAF procederá a devolver la totalidad del dinero consignado para la adquisición dentro de los próximos treinta (30) días.

Se autoriza a la Directora de Finanzas a devolver al solicitante-adquiriente cualquier cantidad que corresponda a la cancelación de su interés de adquirir la propiedad antes de presentada la acción ante el Tribunal. Entiéndase, que no tendrá que solicitar autorización de la legislatura municipal para dicha actuación en particular.

- Después de presentado el Procedimiento de Expropiación Sumario.

El solicitante-adquiriente NO podrá desistir de la adquisición de la propiedad una vez presentado el Procedimiento de Expropiación Sumario ante el Tribunal de Primera Instancia. Luego de recaída la Sentencia, la propiedad le pertenecerá al solicitante-adquiriente. Sólo restará formalizar la transferencia del título mediante el otorgamiento de la escritura de Compraventa, siempre que se haya cumplido con lo dispuesto en el artículo 30 anterior.

Artículo 34.- Expediente Oficial del GMAF

En el expediente municipal constará, entre otros documentos pertinentes, de la siguiente documentación:

1. Informe(s) sobre la(s) investigación(es) realizada(s) por la ODOT
2. Certificación Registral (si aplica)
3. Estado de Cuenta del C.R.I.M.
4. Certificado de Valor del C.R.I.M. o Lapidaria
5. Copia del Registro de Solares Municipal (si aplica)
6. Certificación y Plano de mensura con descripción legal actualizada
7. Informe de Valoración (Tasación)
8. Revisión de Informe de Valoración (si aplica)
9. Copia exacta del Aviso Público sobre Inventario de Propiedades Declaradas Estorbos Públicos
10. Toda documentación generada durante la investigación, el proceso de declaración de estorbo público y la adquisición del mismo.

Toda gestión realizada por los empleados y funcionarios de la ODOT se documentará y formará parte del expediente del caso. También se conservará como récord y custodia los documentos presentados por personas privadas bien sea natural o jurídica

VI. ADQUISICIÓN DE ESTORBOS PÚBLICOS

Artículo 35.- Adquisición por el GMAF para beneficio del solicitante-adquiriente

Una vez el posible adquiriente cumpla con todos los requisitos dispuestos por este Reglamento o requeridos por Ley aprobada posteriormente, el GMAF procederá a tramitar la adquisición de la propiedad interesada mediante:

1. escritura de compraventa
2. procedimiento de expropiación sumario.

Artículo 36.- Procedimiento de Expropiación Sumario

El trámite judicial de expropiación a observarse, por el GMAF se resume a continuación:

- Se presentará demanda de expropiación, conforme a la Regla 4.4 y 58 de las de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas.
 - Cuando no se pueda identificar al poseedor o persona con interés por la propiedad, por no constar inscrita, se demandará a “persona desconocida”, conforme a la Regla 4.6 (c) de las de Procedimiento Civil de 2009.

- El demandado tendrá un término de veinte (20) días para contestar la demanda si fue emplazado personalmente, o treinta (30) días a partir de la fecha en que fue emplazado por edicto.
 - Si el demandado comparece o contesta la demanda, se citará para juicio. El mismo se celebrará en un término no menor de quince (15) días ni mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se contestó la demanda.
 - Cuando el demandado no comparezca ni conteste la demanda, se le anotará la rebeldía.
- En ambas instancias, la Sentencia será dictada en un término no mayor de cinco (5) días a partir de la celebración del juicio en su fondo.
- El término para presentar recurso de apelación al Tribunal de Apelaciones será de quince (15) días contados a partir de la fecha en que se notifique la Sentencia.
- El municipio NO vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la expropiación al radicar la demanda.
 - Dicha obligación sólo será exigible desde el momento en que el(los) demandado(s) comparezca(n) al tribunal mediante alegación responsiva.
 - En ese entonces, el municipio sólo tiene que consignar el balance neto que resulta luego de deducción de la justa compensación cualquier 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. Todo lo anterior, según lo autoriza en el Artículo 4.010 del Código Municipal de Puerto Rico.
- Una vez el tribunal emita una Sentencia estableciendo en ella la justa compensación, cualquier parte que tenga derecho a la misma, tendrá tres (3) años para reclamarla.
 - Transcurrido dicho término de tres (3) años el derecho a reclamar la cuantía determinada por el tribunal quedará prescrito y el balance reservado por el GMAF como justa compensación será retenido a favor del GMAF sin necesidad de trámite ulterior.

Artículo 37.- Acceso al estorbo público

Cualquier solicitud de acceso al estorbo público presentada por el adquirente antes de que se haya completado la transferencia del título de propiedad podrá ser autorizada por la ODOT, siempre y cuando el término otorgado por el Tribunal de Primera Instancia en la Resolución de Investidura para la entrega material de la propiedad haya transcurrido. El término comenzará a transcurrir a partir de la notificación de la resolución al dueño de la propiedad, poseedor y persona con algún interés.

Salvo lo dispuesto por excepción anteriormente, el solicitante-adquiriente no podrá realizar ningún acto de dominio.

Cualquier autorización de acceso que haga el GMAF bajo la condición previamente al estorbo público no se considerará como un permiso de uso, ni de construcción o pago de arbitrios, por lo tanto, de ser requeridos por ley, deberá observarse su cumplimiento estricto.

Artículo 38.- Transferencia de título sobre Estorbo Público

Luego de dictarse sentencia, el GMAF transferirá la titularidad del inmueble al solicitante-adquiriente tan pronto se corrobore que éste no adeuda dinero al GMAF por ningún concepto establecido en este Reglamento o requerido por ley.

Artículo 39.- Eliminación de la condición de estorbo público

El adquirente tendrá un (1) año, contado a partir de la transferencia de la titularidad del inmueble para realizar la rehabilitación de la propiedad adquirida. A petición del adquirente, la ODOT podrá conceder una prórroga de seis (6) meses adicionales para éste complete la rehabilitación.

Transcurrido el término originalmente dispuesto en el párrafo anterior o su prórroga, la ODOT realizará una inspección para verificar que se haya cumplido con la rehabilitación del inmueble y emitirá una Certificación al respecto.

Artículo 40.- Agrupación condicionada sobre propiedades adquiridas

Toda venta que esté condicionada a que se agrupen las fincas adquiridas, tendrá un término de hasta seis (6) meses, a partir de la fecha de la transferencia de la titularidad, para otorgar la escritura de agrupación y presentarla al Registro de la Propiedad, Sección de Fajardo.

La ODOT podrá autorizar una prórroga de seis (6) meses adicionales, siempre que se demuestre justa causa para completar dicho trámite de agrupación.

El adquirente acreditará la agrupación al GMAF mediante la entrega de copia certificada del instrumento público y evidencia de su presentación en el Registro de la Propiedad, Sección de Fajardo.

Artículo 41.- Retracto Convencional

El GMAF podrá ejercer la acción de retracto convencional cuando el adquirente:

- a. no haya rehabilitado la propiedad adquirida, según surja de la Certificación de inspección de la ODOT;
- b. no haya realizado la agrupación requerida.

El retracto convencional tiene lugar cuando el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa vendida. El GMAF tiene la obligación de cumplir lo expresado en el Artículo 1051¹⁴ del Código Civil de Puerto Rico de 2020, y lo demás que haya pactado con el adquiriente.

VII. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 42.- Delegación de Funciones

Se le reconoce al Alcalde la facultad para seleccionar los(as) funcionarios(as) y empleados(as) municipales o peritos(as) externos mediante convenio o contratación para llevar a cabo los fines de este Reglamento. También tiene la facultad para formalizar acuerdos colaborativos con asociaciones y organizaciones de base comunitaria o sin fines de lucro para la creación de inventarios de posibles estorbos públicos, gestiones de seguimiento, monitoreo y mitigación de los estorbos declarados.

Artículo 43.- Disposiciones Transitorias

Los casos de declaración de estorbo público cuyo trámite administrativo haya iniciado antes de la aprobación de este Reglamento y/o el nuevo Código Municipal de Puerto Rico, se evaluarán y se considerará en su adjudicación, la mayor compatibilidad y armonía entre la legislación anterior y la vigente, con el mejor interés de cumplir con el Código Municipal de Puerto Rico. En dichos casos, se aplicarán las normas, estándares y procedimientos de la legislación anterior y actual que provean mayores derechos para los(as) propietarios(as), poseedores(as) y parte con interés.

Artículo 44.- Separabilidad

Si cualquier artículo, sección, parte o párrafo de este Reglamento fuera declarado inconstitucional o nulo por un Tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará las restantes disposiciones del mismo.

¹⁴ Código Civil de Puerto Rico de 2020 [Ley 55-2020, según enmendada], Artículo 1051. — Reembolsos que hará el vendedor en caso de retracto; consignación; obligación de no vender. (31 L.P.R.A. § 8862)
El vendedor no puede hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y, además: (a) los gastos del contrato, y cualquier otro pago legítimo para la venta; y (b) los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida. Para que pueda darse curso a las demandas de retracto, se requiere que se consigne el precio si es conocido, o si no lo es, que se dé fianza de consignarlo luego que lo sea.

Artículo 45.- Promulgación

El Alcalde o funcionario designado tendrá la responsabilidad de radicar copia certificada de este Reglamento, así como sus enmiendas, en el Departamento de Estado dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su aprobación para su promulgación, conforme al Artículo 2.008 del Código Municipal de Puerto Rico (21 L.P.R.A. § 7156).

La Secretaria de la Legislatura Municipal incluirá la Ordenanza de este Reglamento en el índice que presentará en el Departamento de Estado dentro de los veinticinco (25) días siguientes a la fecha de su aprobación final.

La omisión de la radicación de este reglamento no lo dejará sin efecto, ni impedirá que se ponga en vigor el mismo, conforme al Artículo 2.008 del Código Municipal de Puerto Rico (21 L.P.R.A. § 7156).

Este Reglamento no se publicará en un periódico de circulación general o regional como lo requiere el Artículo 1.009 del Código Municipal de Puerto Rico, debido a que NO incluye sanciones penales.

Artículo 46.- Revisión Judicial del Reglamento

Este Reglamento será revisable ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior, Sala de Fajardo, conforme al Artículo 1.050 del Código Municipal de Puerto Rico dentro del término de veinte (20) días contados a partir de la radicación del Alcalde o designado en el Departamento de Estado, de conformidad con el Artículo 2.008 del Código Municipal de Puerto Rico y el Artículo 46 de este Reglamento.

Artículo 47.- Vigencia

Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su divulgación conforme lo dispone el Artículo 46 de este Reglamento.



Honorable José A. Meléndez Méndez
Alcalde