

LEGISLATURA MUNICIPAL

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE JUANA DÍAZ

Apartado 1409
Juana Díaz, Puerto Rico

Tel. (787) 837-2185
Ext. 2222-2266-2224
legislaturajd@yahoo.com

PROYECTO DE ADMINISTRACION

ORDENANZA NUM. 030

SERIE 2024-2025

PARA APROBAR EL REGLAMENTO PARA EL MANEJO DE ESTORBOS PÚBLICOS, PARA DEROGAR ORDENANZA NÚM. 008, SERIE 2017-2018, JUNTO CON CUALQUIER OTRA ORDENANZA RELACIONADA A ESTORBOS PÚBLICOS Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107-2020, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", establece en su Artículo 1.010 la facultad de cada municipio de ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para atender las necesidades locales y para su mayor prosperidad y desarrollo.

POR CUANTO: La Ley 55-2020, conocida como el "Código Civil de Puerto Rico" impone en su Artículo 799 una responsabilidad a todo propietario(a) de custodiar los terrenos y las construcciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la Ley. De acuerdo con su Artículo 800, "[s]i no cumple con esta obligación, cualquier persona que tenga un interés legítimo puede exigir al propietario la reparación, la demolición, el corte o la adopción de medidas preventivas. Si el propietario no lo realiza, la autoridad puede hacerlo a su costa". Según el caso *Berrios v. Municipio*, 31 D.P.R. 54 (1922), "la autoridad" incluye al gobierno municipal.

POR CUANTO: El Artículo 4.001 del Código Municipal señala que el proceso de reforma del gobierno municipal comprende y requiere medidas creativas e innovadoras que propicien la participación real y efectiva de los(as) habitantes del municipio en la planificación, desarrollo y mejoramiento de sus comunidades. Además, ha sido política pública de esta administración municipal fomentar la participación ciudadana y autogestión de las comunidades en los procesos de identificación, manejo y reutilización de las propiedades abandonadas de nuestro municipio.

POR CUANTO: Los Artículos 4.009 y 4.010 del Código Municipal facultan 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: Los Artículos 1.039, inciso (f) y 1.009 del Código Municipal facultan a los municipios a aprobar ordenanzas que impongan sanciones penales o multas administrativas por violación a las ordenanzas y resoluciones municipales, hasta los límites y de acuerdo con lo dispuesto en esta ley. El Artículo 1.039 inciso (m) también faculta a la Legislatura Municipal a "aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que, de acuerdo con esta ley o con cualquier otra ley, deban someterse a su consideración y aprobación".

POR CUANTO: Esta administración municipal reitera que, para llegar a intervenir, limpiar, cobrar o gravar un estorbo público, la propiedad debe haber tenido que pasar por un proceso riguroso de notificaciones, cartas certificadas y/o colocadas en el lugar, avisos públicos, rotulación y reuniones en la comunidad. Frente al caso omiso a dichos esfuerzos, la falta de interés y/o la ausencia de sus dueños(as), el municipio entiende la necesidad de buscar nuevas alternativas para asegurar comunidades habitables y seguras.

- POR CUANTO:** La Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria” indica en su Artículo 44, inciso (6) que los municipios podrán pedir una anotación preventiva en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado “por los gastos y multas relacionadas a un inmueble declarado estorbo público mediante certificación administrativa y conforme a las leyes aplicables”. En su Artículo 55, incluye como parte de la hipoteca legal tácita a favor del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), las corrientes no pagadas por el importe de las multas y deudas de mitigación por concepto de estorbo públicos”. Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor(a), y sobre el(la) tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos.
- POR CUANTO:** El Artículo 4.012A del Código Municipal establece un procedimiento de expropiación sumario, con el fin de facilitar los procesos de adquisición para esas propiedades declaradas como estorbo público, y con énfasis en priorizar la vivienda asequible. Establece que “[e]l 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.”
- POR CUANTO:** El Código Municipal también incluye otro proceso de adquisición y disposición de estorbos públicos, utilizando un modelo donde posibles compradores consignan al Municipio el 110% del valor de la propiedad con el fin de cubrir la justa compensación y los gastos transaccionales correspondientes. Este proceso nace originalmente por la Ley Núm. 31-2012, conocida como la “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”, recientemente derogada e integrada como el Artículo 4.012 del Código Municipal. Tuvo como fin explorar métodos creativos para cubrir los gastos relacionados a la expropiación forzosa tras la crisis fiscal que se encontraban los municipios y carecían de recursos para costear la adquisición de una propiedad declarada como estorbo público. Sin embargo, este mecanismo se iniciaba por cartas de interés con compradores privados, careciendo de un proceso abierto o transparente de solicitud de propuestas o subasta. Además, se vendía al primero que expresaba interés y al precio de tasación, representando posibles pérdidas para el Municipio por falta de un proceso proactivo de subasta, y por no considerar otras posibles ofertas de mayor cantidad. Este mecanismo también estaba fuera del alcance de la mayoría de los ciudadanos, quienes no tienen ahorros o acceso a capital para comprar propiedades en efectivo. Finalmente, excluía el Municipio de la toma de decisiones sobre el futuro uso de la propiedad, vendiendo la propiedad tal como está y sin restricciones. No obstante, no existe prohibición para el Municipio optar por utilizar el mecanismo de expropiación forzosa del Artículo 4.012 en combinación con otras herramientas que garanticen la transparencia, participación, apertura, competitividad y en búsqueda de intereses públicos. Considerando la amplia facultad que concede el Código Municipal a los gobiernos locales para crear e implementar política pública, se deberá incorporar dentro de nuestro Reglamento para el Manejo de Vivienda Asequible protocolos para el uso responsable del Artículo 4.012 para promover actividades que quizás no son viables inmediatamente bajo el Artículo 4.012A, tales como la promoción del comercio local y de pequeños y medianos negocios, la creación de nuevas unidades para alquiler por Sección 8, o ventas para poder generar ingresos para la rehabilitación de propiedades adquiridas bajo el Artículo 4.012A, entre otros.

- POR CUANTO:** El Artículo 1727 del Código Civil indica que "[a] falta de las personas legalmente llamadas a la sucesión conforme a las reglas prescritas, sucede el pueblo de Puerto Rico. Previa declaración judicial de herederos, los bienes así adquiridos por el pueblo de Puerto Rico se destinarán al "Fondo de la Universidad" [...]. Sin embargo, de existir alguna propiedad inmueble declarada estorbo público, conforme la ley especial que aplique, se destinará al Gobierno Municipal en cuya jurisdicción esté sito el inmueble, solo luego de que la Universidad de Puerto Rico, dentro del término de cinco meses, luego de haber sido notificado formalmente, haya expresado su falta de interés en la misma por no representar uso institucional, inscribiendo la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante Sentencia o Resolución Judicial".
- POR CUANTO:** El Artículo 4.008 del Código Municipal establece las normas a utilizarse para notificar a los propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés sobre una posible declaración de estorbo público, indicando que el municipio deberá cumplir "sustancialmente" con la Regla 4 de Procedimiento Civil de 2009. De la misma forma, en su Artículo 4.010 señala que las órdenes emitidas como resultado de una vista administrativa también cumplirán con dicha norma. Sin embargo, no establece la norma a utilizarse para esos casos sin vista administrativa y para las otras instancias donde hace falta comunicarse con la parte. Considerando la vaguedad de estas disposiciones, el municipio entiende necesario interpretarlas de manera racional y establecer el protocolo a seguir.
- POR CUANTO:** Según el Tribunal Supremo de los Estados Unidos, "[l]a oportunidad de ser escuchado debe adaptarse a las capacidades y circunstancias de quienes van a ser escuchados". *Goldberg v. Kelly*, 397 U.S. 254, 267-268 (1970). Similarmente, ha indicado en varias instancias la flexibilidad que tienen las entidades gubernamentales al momento de fijar las garantías para cumplir con el debido proceso, indicando que "[e]l debido proceso es flexible y exige las protecciones procesales que la situación particular requiera" *Matthews v. Eldridge*, 424 U.S. 319 (1976), que "[e]l debido proceso no es una concepción técnica con un contenido fijo no relacionado con el tiempo, lugar y circunstancias" *Morrissey v. Brewer*, 408 U.S. 471 (1972) y que "[l]a consideración de qué procedimientos puede requerir el debido proceso bajo cualquier conjunto de circunstancias debe comenzar con una determinación de la naturaleza precisa de la función gubernamental involucrada, así como del interés privado que ha sido afectado por la acción gubernamental." *Cafeteria Workers v. McElroy*, 367 U.S. 886 (1961). Finalmente, "[l]os requisitos del debido proceso están sujetos a ajustes dependiendo de las exigencias de la situación." *Gilbert v. Homar*, 520 U.S. 924 (1997). [Traducción suplida]
- POR CUANTO:** Similarmente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que la garantía de notificación, salvaguardada por el debido proceso de ley, debe caracterizarse como "real y efectiva, ajustada a los preceptos estatutarios aplicables". *Río Const. Corp. v. Mun. de Caguas*, 155 DPR 394, 412 (2001). La notificación adecuada que exige el debido proceso de ley tiene como objetivo que la parte perjudicada conozca su derecho de solicitar una reconsideración administrativa o una revisión judicial. Véase *Torres v. Municipio de San Juan*, 208 DPR 586 (2022).
- POR CUANTO:** En la práctica, los(as) propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés de una propiedad identificada por el Municipio de Juana Díaz como estorbo público comparecen y voluntariamente mitigan la condición detrimental de sus propiedades. Sin embargo, queda una minoría de casos de propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés totalmente ausentes, quienes han dejado por años sus condiciones deterioradas y se han convertido en un perjuicio para la comunidad. Estas propiedades también tienden a tener deudas de impuestos sobre la propiedad o ni siquiera fueron registradas en el CRIM por sus titulares. En otras ocasiones, las propiedades son de propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés que ni siquiera han demostrado ningún tipo de interés o acción para cumplir con sus responsabilidades.

POR CUANTO:

Para atender estos casos, también entendemos necesario incorporar el mecanismo de la rebeldía. El propósito de este mecanismo es desalentar el uso de la dilación como estrategia de litigación. Una dilación en la respuesta judicial puede ser una fuente de injusticia. En otras palabras, justicia tardía equivale a la denegación de la justicia misma. La rebeldía es la posición procesal en que se coloca la parte que ha dejado de ejercitar su derecho a defenderse o de cumplir con su deber procesal. Los efectos o las consecuencias de la anotación de rebeldía se resumen en que se dan por admitidos todos los hechos bien alegados en la demanda o la alegación que se haya formulado contra el rebelde y se autoriza al tribunal para que dicte sentencia, si esta procede como cuestión de derecho. *Rivera v. Joe's European Shop*, 183 DPT 580 (2011). Ahora bien, en cuanto a cómo procede esta notificación, particularmente el Tribunal Supremo de Puerto Rico indica que cuando la parte en rebeldía por incomparecencia fuese de identidad desconocida o figurarse con nombre ficticio, se efectuará la notificación de la sentencia mediante publicación de edictos. En segundo lugar, cuando la identidad de la parte en rebeldía por incomparecencia fuese conocida, se remitirá la notificación de la sentencia a su última dirección conocida. *Falcón v. Maldonado*, 139 DPR 97 (1995). En contraste, cuando la parte comparece se deben enviar todas las notificaciones correspondientes aun cuando se le haya anotado la rebeldía. *Banco Popular v. Andino*, 192 DPR 172 (2015)

POR CUANTO:

Utilizando por analogía la Regla 67.1 de Procedimiento Civil establece que una vez se haya anotado la rebeldía, como excepción, las reglas eximen de notificar los escritos y las órdenes a las partes cuya rebeldía es por falta de comparecencia. 32 LPRA Ap. V, R. 67.1. Similarmente, la Sec. 3.10 de la Ley Núm. 38-2017, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno, indica que si una parte debidamente citada no comparece a la conferencia con antelación a la vista, o a cualquier otra etapa durante el procedimiento adjudicativo el funcionario que presida la misma podrá declararla en rebeldía y continuar el procedimiento sin su participación, pero notificará por escrito a dicha parte su determinación, los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible. 3 LPRA 9650.

POR CUANTO:

En varias jurisdicciones y entidades existe el mecanismo de una multa mensual y automática. Este mecanismo es común entre varias agencias federales, tal como visto las multas diarias del "Environmental Protection Agency según la Clean Water Act, 42 U.S.C. § 7413 y 33 U.S.C. § 1319, Resource Conservation and Recovery Act, 42 U.S.C. § 6928 y Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act, 42 U.S.C. § 9607". Similarmente, el "Internal Revenue Service" impone una penalidad por cada mes que uno no radica sus planillas federales, 26 U.S.C. § 6651(a)(1). Otras ciudades, tales como Los Ángeles, California, New York, Chicago, Illinois, Austin y Houston, Texas, Seattle, Washington y Phoenix, Arizona, entre otras, también cobran multas diariamente de persistir la condición de estorbo público. En la mayoría de los casos, la entidad correspondiente no notifica al (a la) infractor(a) por cada día, semana o mes de impuesto, sino, la multa sigue acumulando desde la fecha de una sola notificación hasta que la persona cumple con las órdenes y resoluciones y/o hasta que el municipio puede confirmar que no existe tal condición. Véase como ejemplo Seattle Municipal Code 10.09 y Municipal Code of Chicago Title 7.

POR CUANTO:

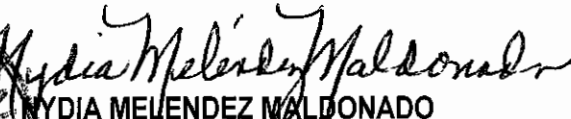
El Artículo 7.053 del Código Municipal establece que es el "deber de toda persona que adquiera una propiedad, ya sea por compraventa, donación, herencia, traspaso, cesión, dación, o cualquier otro método, notificar dicho cambio de titularidad al [CRIM] mediante el formulario al efecto, dentro de los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

- POR CUANTO:** Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, “[c]uando en el ejercicio de su poder de policía tanto el estado como un municipio tratan de reglamentar determinada materia, la Ordenanza se considerará válida, a menos que sea imposible armonizarla con la ley general del Estado”. *Cabassa v. Ramón Rivera*, 68 DPR 706, 712 (1948)
- POR CUANTO:** De acuerdo con el Artículo. 1.005 del Código Municipal, según el cual “[l]os poderes y facultades conferidos a los municipios... excepto disposición en contrario, se interpretarán liberalmente a favor de los municipios, en armonía con la buena práctica de política pública fiscal y administrativa, de forma tal que siempre se propicie el desarrollo e implementación de la política pública enunciada en este Código de garantizar a los municipios las facultades necesarias en el orden jurídico, fiscal y administrativo, para atender eficazmente las necesidades y el bienestar de sus habitantes. A menos que se disponga por ley lo contrario, toda lista contenida en la misma con respecto a las facultades de los municipios y las actividades objeto de clarificación se interpretará como *números apertus*, lo que siempre ha sido la intención legislativa”.
- POR CUANTO:** Para cumplir con la política pública del Municipio de Juana Díaz y la nueva legislación aprobada por la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado, es necesario adoptar un nuevo Reglamento Municipal de Declaración de Estorbos Públicos.
- POR CUANTO:** Además, en ánimo de establecer un proceso de cobro justo y uniforme, se establece en esta ordenanza los costos del municipio por gestiones realizadas en propiedades declaradas como estorbo público.
- POR TANTO:** **ORDENESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE JUANA DÍAZ, PUERTO RICO LO SIGUIENTE.**
- SECCIÓN 1:** “Derogar el Reglamento para Procedimiento para la Declaración y Erradicación de los Estorbos Públicos en el Municipio Autónomo de Juana Díaz, aprobado mediante la Ordenanza Núm. 008 de la Serie 2017-2018; para derogar la Ordenanza Núm. 63 de la Serie 2016-2017 que crea la Junta de Seguridad para Estorbos Públicos; y para derogar cualquier otra ordenanza previamente aprobada que regule, directa o indirectamente, el proceso de declaración, manejo o erradicación de estorbos públicos, a fin de sustituirlas por lo dispuesto en esta nueva Ordenanza y su correspondiente Reglamento para la Declaración de Estorbos Públicos, y para otros fines.”
- SECCIÓN 2:** Se aprueba y se hace formar parte de esta Ordenanza el “Reglamento para la Declaración de Estorbos Públicos del Municipio de Juana Díaz”.
- SECCIÓN 3:** Toda Ordenanza o Resolución que entre en conflicto con la presente Ordenanza queda expresamente derogada.
- SECCIÓN 4:** Esta Ordenanza y su Reglamento comenzarán a regir una vez sea aprobada por la Legislatura Municipal, firmada por el alcalde y luego de transcurridos diez (10) días de haber sido publicada en un periódico de circulación general y/o uno de circulación regional que sirva al Municipio de Juana Díaz.
- SECCIÓN 5:** Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de ser aprobada y firmada por el alcalde del Municipio de Juana Díaz.
- SECCIÓN 6:** Copia certificada de esta Ordenanza será enviada a la Oficina de Presupuesto Municipal, adscrita a la Oficina de Gerencia y Presupuesto, Oficina del Comisionado de Policía Municipal, al Cuartel de Policía Estatal, a la Oficina del Alcalde, Oficina de Administrador Municipal, al Director de Obras Públicas Municipal, Oficina de Planificación y Permisos del Municipio de Juana Díaz y, así como a las agencias gubernamentales concernidas para su conocimiento y acción correspondiente.

APROBADA ESTA ORDENANZA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE JUANA DÍAZ, PUERTO RICO, EN LA CONTINUACION DE LOS TRABAJOS DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL AÑO 2025, CELEBRADA EL DÍA 29 DE MAYO DE 2025.

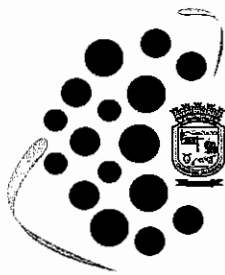

CARMEN L. VEGA GARCÍA
SECRETARIA EJECUTIVA
LEGISLATURA MUNICIPAL




NYDIA MELENDEZ MALDONADO
PRESIDENTA
LEGISLATURA MUNICIPAL

SOMETIDA ESTA ORDENANZA A MI CONSIDERACIÓN Y APROBACIÓN A LOS 30 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2025, EN JUANA DÍAZ, PUERTO RICO.


RAMÓN A. HERNÁNDEZ TORRES
ALCALDE



LEGISLATURA MUNICIPAL

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE JUANA DÍAZ

Apartado 1409

Juana Díaz, Puerto Rico

Tel. (787) 837-2185
Ext. 2222-2266-2224
legislaturajd@yahoo.com

CERTIFICACION

Yo, CARMEN L. VEGA GARCIA, SECRETARIA EJECUTIVA de la LEGISLATURA MUNICIPAL DE JUANA DÍAZ, PUERTO RICO, por la presente CERTIFICO:

Que la que *antecede* es una copia fiel y exacta de la ORDENANZA NÚM. 030, SERIE 2024-2025 APROBADA EN LA CONTINUACIÓN DE LOS TRABAJOS DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL AÑO 2025, CELEBRADA A LOS 28 DIAS DEL MES DE MAYO DE 2025.

PARA APROBAR EL REGLAMENTO PARA EL MANEJO DE ESTORBOS PÚBLICOS, PARA DEROGAR ORDENANZA NÚM. 008, SERIE 2017-2018, JUNTO CON CUALQUIER OTRA ORDENANZA RELACIONADA A ESTORBOS PÚBLICOS Y PARA OTROS FINES.

Secundado por el Hon. Natividad Soto Negrón.

A favor:

Hon. Nydia Meléndez Maldonado, Presidenta de la Legislatura, Homero Ramos García, Hon. María del C. Vega Vázquez, Hon. Steven C. Campos Marfisi, Hon. Leopoldo Vega Vázquez, Hon. Natividad Soto Negrón, Hon. Nellie Sánchez Nazario, Hon. Minerva Marrero Rivera, Hon. Nicolás González Rodríguez, Hon. Mildred del C. Ramírez Márquez, Hon. Erick Pérez Ortiz, Hon. Marisol López Torres, Hon. Edward R. Vázquez Levante, Hon. Isaac Santiago Echevarría y la Hon. Jacqueline M. Soto Vega.

Se abstuvo:

Hon. Aníbal Díaz Hernández

Que fue **CONSIDERADA Y APROBADA**, por el **ALCALDE** a los 29 días del mes de mayo de 2025, en Juana Díaz, Puerto Rico.

Y para que así conste envío copia de esta debidamente certificada a:

Oficina de Presupuesto Municipal adscrita a la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Comisionado de Policía Municipal
Cuartel de Policía Estatal
Oficina del Alcalde
Oficina de Administrador Municipal
Director de Obras Públicas Municipal
Oficina de Planificación y Permisos del Municipio de Juana Díaz
Agencias gubernamentales concernidas

Por lo tanto, **FIRMO, SELLO Y CERTIFICO** la presente el día 29 de mayo de 2025, en Juana Díaz, Puerto Rico.



crc

Sello Oficial