

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE MANATÍ
LEGISLATURA MUNICIPAL

ORDENANZA NÚM. 21

SERIE 2025-2026
PON-5 (5-25)

PARA APROBAR EL REGLAMENTO PARA EL MANEJO DE ESTORBOS PÚBLICOS, PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 8, SERIE 2021-2022 Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Núm. 107-2020, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", establece en su Art. 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. De acuerdo con el Art. 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."

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

POR CUANTO: Existe una obligación de todo propietario a destinar los terrenos y las construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento y a custodiarlos y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la ley, evitar su ruina y mantener los árboles que amenazan en caerse. Así lo dispone el Art. 799 y 800 del Código Civil de Puerto Rico. De acuerdo con el Art. 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: Por su parte, los Arts. 4.009 y 4.010 del Código Municipal facultan al gobierno municipal a declarar estorbo público cualquier propiedad inmueble y sus estructuras que estén abandonadas, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad.

POR CUANTO: Recientemente fue integrada al Código Municipal el Art. 4.012 el cual dispone de otro proceso de adquisición y venta 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. Esta enmienda tuvo como fin explorar métodos creativos para cubrir los gastos relacionados a la expropiación forzosa tras la crisis fiscal que se encontraban los municipios quienes carecían de recursos para costear la adquisición de una propiedad declarada como estorbo público.

POR CUANTO: También recién se introdujo el Art. 4.012A del Código Municipal el cual establece que el municipio, mediante ordenanza aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por su Alcalde, adoptará aquellos requisitos y normas para la transferencia o venta de las propiedades adquiridas por compra o mediante el procedimiento sumario de expropiación. No obstante, 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. Es decir, mediante hipotecas.

POR CUANTO: De otra forma el Municipio también puede adquirir propiedad en los procesos judiciales de sucesión intestada. Dispone el Art. 1727 del Código Civil que a falta de las personas legalmente llamadas a la sucesión conforme a las reglas prescritas, sucede el pueblo de Puerto Rico. De existir alguna propiedad inmueble declarada estorbo público, conforme la ley especial que aplique, se destinará al Gobierno Municipal, solo luego que la Universidad de Puerto Rico, dentro del término de cinco meses, luego de haber sido notificado formalmente, haya expresado su falta de interés en la misma por no representar uso institucional, inscribiendo la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante Sentencia o Resolución Judicial.

POR CUANTO: La Ley del 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como la "Ley General de Expropiaciones Forzosas" en su Sec. 3, inciso (g), faculta la expropiación de una propiedad, "[c]uando la misma haya sido declarada estorbo público, según lo dispuesto en la Ley Núm. 107-2020". También establece en su Sec. 5(a)(5) que "en el caso de aquellas propiedades que hayan sido declaradas estorbos públicos, y sean objeto de expropiación [...] la suma de dinero como justa compensación será el valor de tasación menos las deudas por contribución y de los gravámenes, gasto de limpieza y mantenimiento y/o cualquier otro gasto necesario y conveniente a los fines de eliminar la condición de estorbo público correspondientes a la propiedad, incluyendo deudas, intereses, recargos o penalidades".

POR CUANTO: Considerando la amplia facultad que concede el Código Municipal a los gobiernos locales para crear e implementar política pública, entendemos necesario establecer salvaguardas a nuestro reglamento para el manejo de estorbos públicos y el uso responsable del Art. 4.012 y Art.

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 otras propiedades, entre otros.

POR CUANTO:

En la práctica, los propietarios, poseedores o personas con interés de una propiedad identificada por el Municipio Autónomo de Manatí como estorbo público comparecen y voluntariamente mitigan la condición de detrimento de sus propiedades. Sin embargo, queda una minoría de casos de propietarios, poseedores o personas con interés totalmente ausentes, quienes han dejado por años sus propiedades en la ruina o 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, poseedores o personas con interés que ni siquiera han demostrado ningún tipo de interés o acción para cumplir con sus obligaciones y responsabilidades de dueño de un terreno o estructura.

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. 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 una querrela que se haya formulado contra el rebelde y se autoriza al juzgador 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 a indicado 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:

Si bien el Municipio no está obligado a seguir las Reglas de Procedimiento Civil del Tribunal de Justicia, a manera de ejemplo se ha examinado que la Regla 67.1 de las 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 municipales existe el mecanismo de multas mensual y automática ante violadores de ordenanzas municipales. Este mecanismo es común entre varias ciudades, tales como Los Ángeles, New York City, Chicago, Austin, Houston, Seattle y Phoenix, entre otras, quienes cobran multas diarias de persistir la condición de estorbo público. En la mayoría de los casos, la entidad correspondiente no notifica al infractor 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 Art. 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 Núm. 210-2015, según enmendada, "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria". En dicha inscripción no se configura la dirección postal e información del contacto de los titulares, según el Art. 23 de la Ley 210, *supra*. Por lo tanto, el municipio determina que los registros del CRIM, son el récord más confiable para la obtención de información de contacto de cualquier titular notificado como parte de un proceso de declaración de estorbo público.

POR CUANTO:

Es la intención del Municipio reformar y reforzar sus ordenanzas. Además, en ánimo de establecer un proceso de cobro justo y uniforme, se establece en esta ordenanza los costos del Municipio por gestiones llevadas a cabo en propiedades declaradas como estorbo público.

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 un lugar conspicuo, 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, el Municipio entiende necesario la búsqueda de nuevas alternativas para asegurar comunidades habitables y seguras.

POR CUANTO:

Para cumplir con la política pública del Municipio Autónomo de Manatí y las nuevas enmiendas al Código Municipal de Puerto Rico en torno al asunto de los estorbos públicos, es necesario adoptar un nuevo Reglamento para el Manejo de Estorbos Públicos.

POR TANTO: ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE MANATÍ LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1RA: Se deroga la Ordenanza Núm. 8, Serie 2021-2022, para sustituirla con un nuevo Reglamento.

SECCIÓN 2DA: Se aprueba y se hace formar parte de esta Ordenanza el "Reglamento para el Manejo de Estorbos Públicos del Municipio de Manatí".

SECCIÓN 3RA: Toda Ordenanza o Resolución que entre en conflicto con la presente Ordenanza queda expresamente derogada.

SECCIÓN 4TA: Copia certificada de esta Ordenanza y su Reglamento se remitirá a la Secretaría Municipal, a la Policía Municipal, a la Oficina de Planificación y la Oficina de Manejo de Emergencias Municipal, así como a las agencias gubernamentales concernidas para su conocimiento y acción correspondiente.

SECCIÓN 5TA: 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 uno de circulación regional que sirva al Municipio de Manatí.

Aprobada por la Legislatura Municipal de Manatí, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria, el día 14 de abril de 2026.




Hon. Glorimar Falconi Arroyo
Presidenta Legislatura



Sr. Rafael Montes Rosario
Secretario

Aprobada por el Señor Alcalde
El día 15 de abril de 2026.



Hon. José Antonio Sánchez González
Alcalde

CERTIFICACIÓN

- **YO**, Rafael Montes Rosario, Secretario, de la Legislatura Municipal de Manatí, Puerto Rico por la presente;

CERTIFICO: Que la que antecede es el texto original de la **Ordenanza Núm. 21 Serie 2025-2026** titulada: "**PARA APROBAR EL REGLAMENTO PARA EL MANEJO DE ESTORBOS PÚBLICOS, PARA DEROGAR LA ORDENANZA NÚM. 8, SERIE 2021-2022 Y PARA OTROS FINES.**" aprobada por la Legislatura Municipal de Manatí, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria, celebrada el día 14 de abril de 2026.

VOTO AFIRMATIVO: 13

Hon. Glorimar Falconi Arroyo
Hon. Minerva Serpa Fernández
Hon. Carlos E. Rivera Arroyo
Hon. María C. Robles Torres
Hon. José A. Saavedra Alicea
Hon. Francisco J. González Ríos
Hon. Katiria Orona Medina

Hon. Vito M. Castro Rosa
Hon. Carlos R. Cortes Santiago
Hon. María A. Otero González
Hon. Dewin A. Ayala Escarfullery
Hon. Kelvin J. Romero Perales
Hon. Blanca N. Febles Valentín

VOTOS ABSTENIDOS: 0

VOTOS EN CONTRA: 0

AUSENTES EXCUSADOS: 1

Hon. Dalmarie Martínez Castro

AUSENTES: 0

VACANTE: 0

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

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y a los fines procedentes, expido la presente y hago estampar para que conste en la misma, el Gran Sello Oficial de la Legislatura del Municipio Autónomo de Manatí, Puerto Rico, el día 15 de abril de 2026.




Rafael Montes Rosario
Secretario
Legislatura Municipal Manatí