



ORDENANZA NÚM. 9

SERIE 2025-2026

PARA APROBAR EL REGLAMENTO PARA EL MANEJO DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE YABUCOA Y PARA OTROS FINES.

- POR CUANTO:** El Artículo 1.010 de la Ley 107-2020, conocida como El Código Municipal de Puerto Rico, establece 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 114-2024 enmendó la referida Ley Núm. 107 y la Ley Núm. 12 del 12 de marzo de 1903, conocida como "Ley General de Expropiación Forzosa" con el fin de agilizar los procedimientos de estorbos públicos y de expropiación forzosa que llevan a cabo los municipios.
- POR CUANTO:** El Artículo 799 de la Ley 55-2020, conocida como "Código Civil de Puerto Rico" impone en una responsabilidad a todo propietario(a) de custodiar los terrenos y las construcciones y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público con sujeción a la Ley. A su vez, y el Art. 800 dispone que "[s]i no cumple con esta obligación, cualquier persona que tenga un interés legítimo puede exigir al propietario la reparación, la demolición, el corte o la adopción de medidas preventivas. Si el propietario no lo realiza, la autoridad puede hacerlo a su costa". Conforme lo establecido en el caso *Berrios v. Municipio*, 31 D.P.R. 54 (1922), "la autoridad" incluye al gobierno municipal.
- POR CUANTO:** El Artículo 4001 del Código Municipal, *supra*, 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, *supra*, facultan a los municipios de Puerto Rico a declarar estorbos públicos 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 inciso (f) del Artículo 1.039 y Artículo 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 inciso (m) del Artículo 1.039 también faculta a la Legislatura Municipal aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia o jurisdicción municipal que, de acuerdo con dicho Código 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 estorbos públicos. Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor y sobre terceros adquirientes, aunque haya inscrito sus derechos.
- POR CUANTO:** El inciso (a) del Artículo 4.012 del Código Municipal, *supra*, establece un procedimiento de expropiación sumario, con el fin de facilitar los procesos de adquisición para esas propiedades declaradas como estorbos públicos, y con énfasis en priorizar la vivienda asequible. Establece que el municipio, mediante Ordenanza municipal aprobada por la Legislatura Municipal y firmada por el Alcalde, adoptará aquellos requisitos y normas para la transferencia o venta de las propiedades adquiridas por compra o mediante el procedimiento sumario de expropiación aquí establecido. Cuando se trate de propiedades que puedan ser rehabilitadas como residencias, el municipio deberá considerar como primera opción, cuando existan ciudadanos interesados, a personas cuya oportunidad de adquirir una propiedad estén limitadas en los procesos del mercado tradicional.
- POR CUANTO:** El Código Municipal, antes citado, también incluye otro proceso de adquisición y disposición de estorbos públicos, utilizando un modelo donde posibles compradores consignan al Municipio el 10% del valor de la propiedad con el fin de cubrir la justa compensación y los gastos transaccionales correspondientes. Este proceso nació originalmente de la Ley 31-2012, conocida como la "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico", la cual fue derogada, y posteriormente se integró como el Art. 4.012 del Código Municipal. Dicha medida 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 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 decisiones sobre el

futuro uso de la propiedad, vendiendo la propiedad tal como esta 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 garantizan la transparencia, participación, apertura, competitividad y en búsqueda de intereses públicos. Considerando la amplia facultad que concede el Código Municipal vigente 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 Art. 4.012 para promover actividades quizás no son viables inmediatamente bajo el Artículo 4.012 (a), tales como la promoción del comercio local y de pequeños y medianos negocios, la creación de nuevas unidades para alquiler por Sección 8, ventas para poder generar ingresos para la rehabilitación de propiedades adquiridas bajo el Artículo 4.012 (a), entre otros.

POR CUANTO: El Artículo 1727 del Código Civil, *supra*, 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 este sito el inmueble, sólo luego que la Universidad de Puerto Rico, dentro del término de cinco meses, luego de haber sido notificado formalmente, haya expresado su falta de interés en la misma por no representar uso institucional, inscribiendo la correspondiente titularidad en el Registro de la Propiedad mediante Sentencia o Resolución Judicial.

POR CUANTO: El Artículo 4.008 del Código Municipal, *supra*, 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 las de Procedimiento Civil de 2009. De la misma forma, el Artículo 4.010 del Código Municipal, *supra*, 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: En la práctica, los(as) propietarios(as), poseedores(as) y personas con interés de una propiedad identificada por la Oficina del Alcalde del Municipio de Yabucoa 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.

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 que dicte sentencia, si esta procede como cuestión de derecho. *Rivera v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580 (2011). Ahora bien, en cuanto a cómo procede esta notificación, particularmente el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que cuando la parte en rebeldía por incomparecencia fuese de identidad desconocida o figurase como nombre ficticio, se efectuara 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, *Falcon v. Maldonado* 139 D.P.R. 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 D.P.R. 172 (2015).

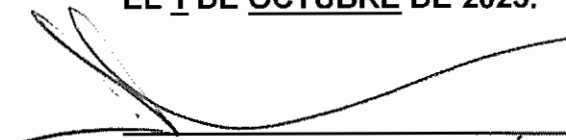
POR CUANTO: Utilizando como analogía la Regla 67.1 de Procedimiento Civil, la que establece que una vez se haya anotado la rebeldía, como excepción, las reglas eximen de notificar los escritos y las órdenes a las partes cuya rebeldía es por falta de comparecencia. 32 LPRA Ap. V. R. 67.1 Similarmente, la Sección 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, las fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible. 3 LPRA 9650.

POR CUANTO: El Artículo 7.053 del Código Municipal, *supra*, 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 antes citada 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: De acuerdo con el Art. 1.005 del Código Municipal, según el cual los poderes y facultades conferidos a los municipios, excepto disposición en contrario, se interpretaran 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 el 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 la lista contenida en la misma con respecto a las facultades de los municipios y las actividades objeto de clarificación se interpretará como *numerus apertus*, lo que siempre ha sido la intención legislativa.

- POR CUANTO:** Para cumplir con la política pública del Municipio de Yabucoa y la nueva legislación aprobada por la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado, es necesario adoptar un nuevo Reglamento Municipal de la 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:** **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE YABUCOA, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**
- SECCIÓN 1RA:** Se adopta el Reglamento para el Manejo de Estorbos Públicos en el Municipio Autónomo de Yabucoa y para otros fines.
- SECCIÓN 2DA:** Se aprueba y se hace formar parte de esta Ordenanza el *"Reglamento para la Declaración de Estorbos Públicos del Municipio de Yabucoa"*.
- SECCION 3RA:** Se deroga la Ordenanza Número 6, Serie 2021-2022 y toda Ordenanza o Resolución que entre en conflicto con la presente Ordenanza.
- SECCIÓN 4TA:** Copia certificada de esta Ordenanza y su Reglamento se emitirá a la Oficina del Alcalde, la Policía Municipal, la Secretaría Municipal y la Oficina de Manejo de Emergencias Municipal, así como a las agencias gubernamentales concernidas para su conocimiento y acción correspondiente 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 Yabucoa.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE YABUCOA, PUERTO RICO, EL 1 DE OCTUBRE DE 2025.


HON. IRIS J. RAMOS MORÁN
PRESIDENTA
LEGISLATURA MUNICIPAL


ROSA E. CARRASQUILLO LABOY
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA POR EL ALCALDE DE YABUCOA, PUERTO RICO, EL DÍA 2 DE OCTUBRE DE 2025.


HON. RAFAEL SURILLO RUIZ
ALCALDE

CERTIFICACIÓN

Yo, Rosa E. Carrasquillo Laboy, Secretaria de la Legislatura Municipal de Yabucoa, Puerto Rico, por la presente:

CERTIFICO QUE:

La que antecede es copia fiel y exacta de la Ordenanza Núm. 9, Serie 2025-2026, la cual fue aprobada por la Legislatura Municipal de Yabucoa, Puerto Rico, en Sesión Extraordinaria celebrada el 1 de octubre de 2025, intitulada:

PARA APROBAR EL REGLAMENTO PARA EL MANEJO DE ESTORBOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE YABUCOA Y PARA OTROS FINES.

Certifico, además, que la misma fue aprobada con los siguientes Legisladores:

VOTOS AFIRMATIVOS:

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Hon. Iris J. Ramos Morán | 8. Hon. José E. Ramos Rivera |
| 2. Hon. Lemuel R. Sánchez De Jesús | 9. Hon. Melvin O. Santiago Santiago |
| 3. Hon. Jeslie Y. Flores Sepúlveda | |
| 4. Hon. Santos Tirado Marrero | |
| 5. Hon. Ángel L. Santana Flores | |
| 6. Hon. Marisol Casanova Lozada | |
| 7. Hon. Iris E. Lebrón Claudio | |

VOTOS EN CONTRA:

Ninguno

VOTOS ABSTENIDOS:

Ninguno

AUSENTES:

1. Hon. Brenda L. Benítez Montañez
2. Hon. María M. Álvarez Rivera
3. Hon. María del C. Gastón Román
4. Hon. Cecily M. Camacho Ortiz
5. Hon. Irving J. Cintrón

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido la presente en Yabucoa, Puerto Rico, hoy 2 de octubre de 2025.



ROSA E. CARRASQUILLO LABOY
SECRETARIA LEGISLATURA MUNICIPAL