

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(22 DE JUNIO DE 2012)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

7ma. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 3947

7 DE MAYO DE 2012

Presentado por el representante *López Muñoz*

Referido a la Comisión de Desarrollo Integrado de la Ciudad Capital

LEY

Para enmendar el noveno párrafo de la exposición de motivos, el Artículo 5, los incisos (b) y (c) del Artículo 6, el inciso (b) del Artículo 9, el primer párrafo y adicionar un incisos (g) al Artículo 10, y enmendar el Artículo 12 de la Ley 31-2012, conocida como "Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico", para corregir, aclarar y darle mayor precisión a sus términos, permitir la adquisición de dos (2) o más propiedades cuando éstas sean susceptibles de agrupación, y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Asamblea Legislativa aprobó la Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico, Ley 31-2012, con el propósito de que los municipios de Puerto Rico puedan utilizar sus facultades de expropiación forzosa en propiedades inmuebles que hayan sido declaradas estorbos públicos, para ser transferidas a personas que se propongan rehabilitar esos inmuebles, y que provean los fondos necesarios para la justa compensación y los gastos que conlleve el procedimiento de manera que se propicie la restauración de las comunidades de todo Puerto Rico.

Estimamos que es conveniente que se aclaren varias de las disposiciones de la Ley 32-2012, para que no haya duda alguna de que es aplicable tanto a estructuras como a solares en estado de abandono; para que se hagan unas correcciones mínimas de

carácter gramatical; y para darle un mayor grado de precisión a algunos de sus términos.

Además, se ha considerado el hecho de que hay estructuras y solares abandonados que, por su tamaño o localización, no hacen atractiva su adquisición a tenor con lo dispuesto en la Ley 31-2012. Por lo tanto, debe modificarse la limitación establecida en ese estatuto de que sólo puede adquirirse una propiedad, para hacer posible que puedan adquirirse dos (2) o más propiedades, siempre que esas propiedades sean susceptibles de agrupación.

Para poder agrupar fincas éstas deben pertenecer a un sólo titular, y debe tratarse de lotes de tierra colindantes, salvo algunas excepciones. "La agrupación de dos o más fincas, para que en el futuro formen una sola, es un acto que sólo puede realizar el dueño". *Alvarez v. Registrador*, 57 DPR 665, 668 (1940). Por lo tanto, la agrupación sólo podrá realizarse luego de que se le traspasen los títulos al adquirente.

No obstante lo así dispuesto, se requiere en la medida que el adquirente otorgue el correspondiente instrumento público, y lo presente al Registro de la Propiedad, dentro de los seis (6) meses contados a partir de la transferencia de la titularidad.

Para evitar que la adquisición se haga con propósitos especulativos, se mantiene el requerimiento en la Ley 31-2012 de que el adquirente rehabilite la propiedad dentro del año siguiente a la transferencia de la titularidad. Con esta medida, en el caso de la agrupación, también se requiere que se realice en el término de seis (6) meses. De no rehabilitarse el inmueble, o no realizarse la agrupación, dentro de los términos indicados, el Municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional. El retracto convencional tiene lugar cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir los requisitos dispuestos en el Artículo 1407 del Código Civil de Puerto Rico. Esos requisitos son el reembolso al comprador del precio de la venta, los gastos del contrato y la venta, y los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

Con la aprobación de esta medida, se le imprime mayor precisión y eficiencia a la Ley 31-2012, para que se pueda cumplir plenamente su propósito de viabilizar la restauración de las comunidades de Puerto Rico.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Artículo 1.-Se enmienda el noveno párrafo de la exposición de motivos de la Ley
- 2 31-2012, para que se lea como sigue:

1 "En consecuencia, el desparramamiento poblacional ha dado lugar a que
2 en San Juan haya viviendas y otras estructuras, así como solares, en estado de
3 total abandono. "Those houses soon began to decay, deteriorating the
4 appearance of the community, and attracting crime. Sprawl needs to be stopped
5 now, if we want to save what's left of our island's natural resources". Véase:
6 *Laura Arbertelli, 'Rethinking San Juan's housing sprawl', The San Juan Star, June 5,*
7 *2005, pág. 5).* Se trata de una situación que ocurre en todos los municipios de
8 Puerto Rico."

9 Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 5 de la Ley 31-2012, para que se lea como
10 sigue:

11 "Artículo 5.-Identificación de Estorbo Público; Notificación.-

12 Cada Municipio procederá a identificar como estorbo público toda
13 estructura o solar que sea calificable como tal, a tenor con la definición contenida
14 en el inciso (a) del Artículo 3 de esta Ley, y notificará a los propietarios,
15 poseedores y personas con interés, de su intención de declarar la propiedad
16 como estorbo público, informándoles de su derecho a una vista donde podrán
17 oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo público. Para la
18 notificación deberá cumplirse sustancialmente con la Regla 4 de Procedimiento
19 Civil de 2009, y se publicarán avisos en un (1) periódico de circulación general
20 de conformidad con las ordenanzas del Municipio y sin que medie orden judicial
21 previa.

1 Luego de la notificación, ya sea personal o por el aviso el propietario,
2 poseedor o persona con interés, tendrá veinte (20) días, contados desde la
3 notificación, para oponerse a la declaración de la propiedad como estorbo
4 público, y solicitar vista ante un oficial examinador, para presentar la prueba
5 testifical, documental o pericial que estime conveniente".

6 Artículo 3.-Se enmiendan los incisos (b) y (c) del Artículo 6 de la Ley 31-2012,
7 para que se lean como sigue:

8 "Artículo 6.-Vista; Oficial Examinador; Orden.-

9 El Oficial Examinador será un Ingeniero Licenciado con cinco (5) años de
10 experiencia.

11 La vista solicitada por el propietario, poseedor o persona con interés se
12 celebrará ante un oficial examinador designado por el Municipio, quien
13 escuchará la prueba y dictará una orden a los efectos siguientes:

14 (a) ...

15 (b) Si se determina que la propiedad sí debe declararse como estorbo público,
16 pero que es susceptible de ser reparada, o de que se le provea limpieza y
17 mantenimiento adecuados, expedirá una orden exponiendo la naturaleza
18 de las reparaciones, o labores de limpieza y mantenimiento que deban
19 realizarse, y concederá un término de tiempo razonable, que no será
20 mayor de tres (3) meses, para que se concluyan las reparaciones o labores
21 de limpieza y mantenimiento. A petición de parte, por razón justificada,

1 el Oficial Examinador podrá conceder prórrogas adicionales, que en
2 conjunto no excederán de un (1) año.

3 (c) Si se determina que la propiedad sí debe declararse como estorbo público,
4 y que no es susceptible de ser reparada, se ordenará su demolición y
5 limpieza, por cuenta del propietario, poseedor o persona con interés,
6 dentro de un término de tiempo razonable, que no será mayor de tres (3)
7 meses. A petición de parte, por razón justificada, el Oficial Examinador
8 podrá conceder una prórroga de tres (3) meses adicionales. Al concluir el
9 término antes dispuesto, el Municipio podrá proceder a su costo con las
10 labores de demolición y limpieza, anotando en el registro de la propiedad
11 correspondiente un gravamen por la cantidad de dinero utilizada en tal
12 gestión, a no ser que el dueño de la propiedad le reembolse al Municipio
13 dicha cantidad.

14”

15 Artículo 4.-Se enmienda el inciso (b) del Artículo 9 de la Ley 31-2012, para que se
16 lea como sigue:

17 "Artículo 9.-Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público.-

18 Cuando el Municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como
19 estorbo público, por motivos de utilidad pública, procederá a preparar un
20 Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público, que incluirá la
21 siguiente información:

22 (a)

1 (b) Descripción registral, de estar inscrita en el Registro de la Propiedad; con
2 una relación de las hipotecas y otros gravámenes sobre el inmueble,
3 incluyendo deuda de contribución sobre la propiedad inmueble, con el
4 Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), sobre la
5 propiedad objeto del procedimiento.

6 (c)

7 (d)

8 (e)

9 El Municipio mantendrá el Inventario con información actualizada, la cual
10 estará disponible al público".

11 Artículo 5.-Se enmienda el primer párrafo y se adiciona un inciso (g) al Artículo
12 10 de la Ley 31-2012, para que se lean como sigue:

13 "Artículo 10.-Intención de Adquirir; Expropiación

14 Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas
15 como Estorbo Público podrán ser objeto de expropiación por el Municipio, para
16 su transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su
17 reconstrucción y restauración, o para hacer una nueva edificación. Ninguna
18 persona podrá adquirir más de una propiedad según el procedimiento
19 establecido en esta Ley, excepto cuando se trate de dos (2) o más propiedades
20 que sean susceptibles de agrupación. Se observará el procedimiento siguiente:

21 (a)

22

1 (g) Cuando se trate de la transferencia de dos (2) o más
2 inmuebles por ser susceptibles de agrupación, el adquirente
3 procederá a otorgar el instrumento público para realizar la
4 agrupación, y lo presentará al Registro de la Propiedad,
5 dentro de los seis (6) meses contados a partir de la
6 transferencia de la titularidad."

7 Artículo 6.-Se enmienda el Artículo 12 de la Ley 31-2012, para que se lea como
8 sigue:

9 "Artículo 12.-Retracto Convencional

10 Cuando el adquirente, durante el año contado a partir de la transferencia
11 de la titularidad del inmueble, no haya realizado la rehabilitación de la
12 propiedad adquirida, o no haya realizado la agrupación, cuando ésta fuera
13 procedente, el Municipio podrá ejercer la acción de retracto convencional, de
14 conformidad con lo dispuesto en los Artículos 1396 a 1409 del Código Civil de
15 Puerto Rico, Edición de 1930".

16 Artículo 7.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su
17 aprobación.