

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na}. Asamblea
Legislativa

2^{da}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 649

15 de octubre de 2021

Presentado por el señor *Vargas Vidot*

Referido a la Comisión de Asuntos Municipales y Vivienda

LEY

Para enmendar el inciso 98 del Artículo 8.001 de la Ley 107-2020, según enmendada, mejor conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” y enmendar el inciso (h) del Artículo 3 de la Ley 96-2017, según enmendada, mejor conocida como “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”, a los fines de excluir la posibilidad de declarar como estorbo público la estructura o solar ocupada como residencia principal de un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de Puerto Rico en la Sección 9, Artículo II, dispone que no se tomará propiedad privada para uso público a no ser mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley. Dicho tipo de adquisición de propiedad está regulada por la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como “Ley de Expropiación Forzosa”. Conforme a los principios enunciados en la misma, los procedimientos de expropiación podrán instarse por cualquier organismo público facultado por la Asamblea Legislativa.

La Asamblea Legislativa es el cuerpo político que a través de las leyes que promulga, instrumenta y delega el poder de expropiación. La misma ha creado

entidades que le sirven al Estado a las cuales les autorizó para expropiar y/o para iniciar la acción judicial de expropiación forzosa. El interés del Estado en un procedimiento de expropiación es exclusivamente advenir titular del inmueble con el objetivo ulterior de proceder a ejecutar la obra pública programada.

En Puerto Rico, el procedimiento judicial de expropiación forzosa es de naturaleza civil in rem. El mismo se lleva a cabo conforme dispone la Ley de Expropiación Forzosa, y la Regla 58 de las Reglas de Procedimiento Civil. Tanto la Sección 1 de la Ley de Expropiación Forzosa como la Regla 58.3 de Procedimiento Civil requieren la presentación de una demanda o petición en el tribunal para comenzar el procedimiento judicial de expropiación. Conjuntamente con la petición, se presenta un legajo de expropiación que incluye varios documentos, tales como: la identificación concreta e individual de los bienes muebles e inmuebles objeto de la expropiación; los datos registrales; las personas con interés; la fijación de la suma de dinero estimada por la peticionaria como justa compensación; la finalidad pública del procedimiento; una certificación expedida por el Registro de la Propiedad; un plano de mensura; y un informe de valoración rendido por el perito tasador.”

Ahora bien, en un informe publicado en agosto de 2018 por el Institute for Justice, organización sin fines de lucro de abogados de interés público que litiga para luchar en contra del abuso de la expropiación forzosa y para proteger los derechos de propiedad privada, concluyó que:

“El problema principal con la legislación puertorriqueña es que se puede utilizar la expropiación forzosa, en esencia, para cualquier objetivo que los municipios quieran. No hay limitaciones de “uso público”. En cambio, se otorga una deferencia total a las determinaciones legislativas sobre el propósito público de una expropiación. Los municipios pueden expropiar (y han expropiado) propiedades para cualquier propósito que se considere un propósito público—incluyendo centros comerciales, restaurantes y urbanizaciones de lujo, entre otros. Por ende, las autoridades municipales, en búsqueda de aumentar sus recaudos, tienen mayor capacidad para expropiar la propiedad privada que los funcionarios de casi cualquier toda jurisdicción de los Estados Unidos”.

Enfrentados con este diagnóstico, aparentaría ser que en Puerto Rico la expropiación se ha convertido en la herramienta de desarrollo preferente, pasándole por encima a la colaboración comunitaria.

Las expropiaciones que se llevan a cabo sobre propiedades declaradas como estorbo público de ordinario las realiza de forma individual cada municipio. Es sabido que la Asamblea Legislativa puede ejercer su autoridad de expropiación directamente o delegándola en otras entidades o funcionarios públicos. En el caso de los municipios, el Artículo 2.018 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, faculta a los Municipios a instar procesos de expropiación forzosa. El Código Municipal detalla los requerimientos para la expropiación de una propiedad, así como los requisitos para declarar un inmueble como estorbo público.

En particular, el Artículo 4.007 del citado Código establece como política pública promover la restauración de las comunidades y vecindarios de Puerto Rico, en el orden físico, económico, social y cultural, así como retener y aumentar la población residente en Puerto Rico. Además, procura la restauración de estructuras, que constituyen una amenaza a la salud, la seguridad y bienestar de los residentes de las comunidades donde están situadas.

Cónsono con lo anterior, la Ley 96-2017, según enmendada, conocida como “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”, establece como política pública la rehabilitación y el fortalecimiento de la actividad económica, comercial y residencial de los sectores de Santurce y Río Piedras del Municipio de San Juan, atajando el abandono y deterioro que experimentan estos sectores. Asimismo, en el Artículo 5 de esta Ley se faculta a la Administración de Terrenos a declarar como estorbo público aquellas propiedades sitas en Santurce y Río Piedras que cumplan con la definición de estorbo público de dicha Ley y se establece el mecanismo para que la persona interesada pueda adquirir una propiedad que se encuentre en estado de deterioro o abandono que cumpla con los requisitos de ser declarados estorbos públicos. El Artículo 7, por su parte, establece un procedimiento

para la expropiación de la propiedad y la transferencia al adquirente una vez la propiedad es declarada estorbo público.

Al presente, según las leyes antes discutidas, Estorbo Público significa cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o baldío que sea inadecuado para ser habitado o utilizado por seres humanos, por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial para la salud o la seguridad del público, o presenta características que perjudican el desarrollo en dichas áreas, su ocupación legal como vivienda o comercio, o que afecta el acceso a dichas áreas por residentes, visitantes y turistas. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse, a las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios o accidentes; fachadas y estructuras destruidas o vandalizadas; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de líneas y otras instalaciones que puedan conectarse al sistema de la Autoridad de Energía Eléctrica o al de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; acumulación de desperdicios sólidos, y falta de higiene y limpieza. Sin embargo, llama la atención el hecho de que, según lo vertido por el Departamento de Justicia de Puerto Rico durante la audiencia pública celebrada por la Comisión de Iniciativas Comunitarias, Salud Mental y Adicción del Senado de Puerto Rico el 15 de junio de 2021, el que una estructura o solar se encuentre abandonado, yermo o baldío o se considere inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos no implica que la propiedad o solar está desocupada. Es decir, existe la posibilidad de que se declare como estorbo público y eventualmente se expropie una estructura o solar ocupado como la residencia principal de una persona.

Durante los últimos años ha existido una tendencia en la que los municipios han tratado de atender el problema de las propiedades a ser declaradas como estorbos públicos a través de compañías privadas. Estas se encargan del proceso legal de identificar, declarar y disponer de posibles estorbos sin cobrar nada al municipio, a cambio de una comisión al vender la propiedad. El modelo de financiar por “adelantado” el proceso de identificación, declaración y adquisición de un estorbo

público a través de una compañía privada se presta para que estas entidades se lucren de cada propiedad declarada y vendida. Es decir, existe un interés directo en declarar la mayor cantidad de propiedades como estorbos, aun cuando pueden estar habitadas.

Esta situación se presta para arrastrar los pies al momento de identificar y notificar al dueño de la propiedad o utilizar métodos sub-estándar de notificación con el fin de vender la propiedad antes de que se percaten los propietarios de la acción instada en su contra. En ocasiones los municipios les requieren a los propietarios que presenten copias de sus títulos de propiedad para desistir de un proceso de expropiación por declaración de estorbo público; algo que es imposible para la mitad de las familias puertorriqueñas, quienes carecen de dicha documentación. Incluso, algunas de estas compañías piden un depósito de parte de posibles compradores sin antes hacer un intento de buena fe con los propietarios para que arreglen su posible estorbo.

En la siguiente tabla se desglosa por año la cantidad de casos de expropiaciones que han sido notificados al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (“CRIM”). La misma surge de los datos disponibles en los expedientes de los casos de tribunales tanto físicos, como del Sistema Unificado de Manejo de Casos (SUMAC).

Año	Cantidad de Casos Radicados de Expropiaciones
2021	62
2020	113
2019	110
2018	94
2017	115
2016	99

El CRIM pudo identificar que de los 113 casos de expropiación que se notificaron al CRIM en el año 2020, al menos 43, fueron identificadas como expropiación por estorbo público con posibles adquirentes, y de los 62 casos recibidos hasta la fecha en el año 2021, al menos 22 fueron identificadas como expropiación por estorbo público con posibles adquirentes. Sobre la cantidad de propiedades ocupadas al momento de iniciar

proceso de expropiación, dicha data no se encuentra tabulada. La situación se repite con respecto a la información sobre las características demográficas de los antiguos dueños de las propiedades expropiadas posterior a ser declaradas como estorbo público.

Siendo que el Gobierno de Puerto Rico está llamado velar por la libertad, vida y seguridad de sus ciudadanos, la respuesta indicada por parte del estado ante una propiedad ocupada como residencia principal que pudiese ser declarada estorbo público, lejos de multar y expropiar, debería ser asistir en la reparación de dicha propiedad para que los ocupantes puedan seguir disfrutando de esta de forma digna y segura. Así las cosas, con la aprobación de la presente medida la Legislatura de Puerto Rico busca evitar que cualquier propiedad que sirva como la residencia principal de una persona sea declarada como estorbo público y/o expropiada por haber sido declarada como tal.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el inciso 98 del Artículo 8.001 de la Ley 107-2020,
2 según enmendada, mejor conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, para que
3 lea como sigue:

4 “Artículo 8.001 – Definiciones

5 Los términos utilizados en este Código tendrán los significados que a
6 continuación se expresa, excepto donde el contexto claramente indique otra definición;
7 los términos en singular incluyen el plural y en la acepción masculina se incluye la
8 femenina:

9 ...

10 98. Estorbo Público: Cualquier estructura abandonada o solar abandonado, yermo o
11 baldío que es inadecuada para ser habitada o utilizada por seres humanos, por estar en

1 condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es perjudicial
2 a la salud o seguridad del público. Dichas condiciones pueden incluir, pero sin limitarse
3 a, las siguientes: defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendios o
4 accidentes; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de energía
5 eléctrica o agua potable; y falta de limpieza. *No se considerará estorbo público la estructura
6 o solar ocupada como residencia principal de un poseedor que ejerce dominio sobre la propiedad.
7 ...*”

8 Sección 2.- Se enmienda el inciso (h) del Artículo 3 de la Ley 96-2017,
9 según enmendada, mejor conocida como “Ley para el Manejo de Estorbos Públicos y la
10 Reconstrucción Urbana de Santurce y Río Piedras”, para que lea como sigue:

11 “Artículo 3.- Definiciones.

12 Para efectos de esta Ley, los siguientes términos tendrán los significados que a
13 continuación se expresan:

14 ...

15 (h) Estorbo Público – significa cualquier estructura abandonada o solar abandonado,
16 yermo o baldío que sea inadecuado para ser habitado o utilizado por seres humanos,
17 por estar en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, o que es
18 perjudicial para la salud o la seguridad del público, o presenta características que
19 perjudican el desarrollo en dichas áreas, su ocupación legal como vivienda o comercio,
20 o que afecta el acceso a dichas áreas por residentes, visitantes y turistas. Dichas
21 condiciones pueden incluir, pero sin limitarse, a las siguientes: defectos en la estructura
22 que aumentan los riesgos de incendios o accidentes; fachadas y estructuras destruidas o

1 vandalizadas; falta de adecuada ventilación o facilidades sanitarias; falta de líneas y
2 otras instalaciones que puedan conectarse al sistema de la Autoridad de Energía
3 Eléctrica o al de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; acumulación de
4 desperdicios sólidos, y falta de higiene y limpieza. *No se considerará estorbo público la*
5 *estructura o solar ocupada como residencia principal de un poseedor que ejerce dominio sobre la*
6 *propiedad.*

7 ...”

8 Sección 3.- Separabilidad.

9 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
10 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley
11 fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal
12 efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto
13 de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra,
14 letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o
15 parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la
16 aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo,
17 subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título,
18 capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada
19 inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni
20 invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias
21 en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta
22 Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación

1 de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide,
2 perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin efecto,
3 invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia. Esta
4 Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de
5 separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

6 Sección 4.- Vigencia.

7 Esta Ley entrará en vigor ciento ochenta (180) días después de su aprobación.