

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1212

27 de abril de 2026

Presentado por la señora *Barlucea Rodríguez*

Referido a la Comisión de

LEY

Para enmendar los Artículos 2.018, 4.011, 4.012 y 4.012A de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", a los fines de incorporar recomendaciones de política pública y mejoras procesales relacionadas al manejo de propiedades declaradas estorbo público; derogar el inciso (e) del Artículo 4.011 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico"; enmendar las Secciones 3 y 5a de la Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como "Ley General de Expropiación Forzosa", para atemperar disposiciones relacionadas; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico", reconoce la importancia de que los municipios atiendan el problema de propiedades abandonadas que, por sus condiciones, afectan la salud y la seguridad de las comunidades y contribuyen a la desvalorización de propiedades aledañas. La política pública vigente persigue la restauración de comunidades y vecindarios en el orden físico, económico, social y cultural, así como fortalecer la seguridad y la calidad de vida, y reconoce la necesidad de ampliar alternativas de vivienda para familias de ingresos bajos y moderados.

Según la información que se desprende del Censo de 2020, alrededor de unas 257,625 propiedades se encuentran vacantes en Puerto Rico, lo que representa la tasa de desocupación más alta en los Estados Unidos. Para atender esta situación, la Asamblea Legislativa ha dotado a los municipios de amplias facultades para declarar las propiedades abandonadas como estorbos públicos y expropiar estas para desarrollarlas para distintos fines. De hecho, mediante la Ley 114-2024 se estableció un proceso de expropiación sumario para estas transacciones.

Por otro lado, la Asamblea Legislativa ha reconocido que uno de los obstáculos fundamentales para que los municipios actúen con prontitud es la falta de fondos para iniciar procesos de expropiación, particularmente cuando la legislación exige consignar el valor tasado al momento de radicar la demanda, aún en escenarios donde no comparece persona alguna con derecho a reclamar la compensación. En ese contexto, se ha planteado que la Constitución de Puerto Rico dispone que no se tomar o perjudicar la propiedad privada para uso público sino mediante el pago de una justa compensación y de acuerdo con la forma provista por ley, y que la forma y manera del pago puede ser delineada por la Asamblea Legislativa, siempre que el pago eventualmente se realice y el proceso no imponga una carga onerosa al debido proceso de ley.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que, para que el Estado pueda expropiar forzosamente, la Constitución exige justa compensación, fin o uso público y sujeción a las leyes que regulan el procedimiento, y que la determinación de la justa compensación es una tarea eminentemente judicial orientada a reflejar el valor en el mercado del bien expropiado. *Administración de Terrenos v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, 207 DPR 586 (2021).

De igual forma, la Ley General de Expropiación Forzosa de 12 de marzo de 1903 contempla el mecanismo de declaración de adquisición y entrega, el depósito de la cantidad estimada como compensación y la investidura del título, así como el pago de intereses sobre la cuanta adicional finalmente adjudicada, conforme allí se dispone. En cuanto al requisito de fin público, la doctrina aplicable reconoce deferencia a la

determinación legislativa, sujeta a un análisis de vínculo racional entre el propósito declarado y el objetivo perseguido. *ELA v. Sucesión Planas Parrilla*, 166 DPR 700 (2006).

Para mejorar los procesos de expropiación forzosa que llevan a cabo los municipios, mediante la presente ley se enmienda el Código Municipal de Puerto Rico para: (1) viabilizar herramientas costo-efectivas para que los municipios atiendan estorbos públicos; (2) fortalecer salvaguardas de debido proceso y transparencia; y (3) atar flexibilidades excepcionales, como el diferimiento de consignación inmediata, a transacciones de alto interés público, particularmente vivienda principal y vivienda asequible, entre otras, evitando usos que puedan desvirtuar el carácter público de la intervención municipal. Además, incorpora enmiendas para reducir costos transaccionales (tasación restringida, eliminación de revisión independiente y sustitución de plano por *plot plan* cuando proceda), ajustar requisitos de publicación de inventarios, fortalecer el tratamiento de gravámenes municipales y promover capacitación judicial para uniformar la aplicación del procedimiento sumario.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmiendan los incisos (6) y (7) del Artículo de la Sección 2.018 de
2 la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto
3 Rico”, para que lea como sigue:

4 “Artículo 2.018.- Adquisición de Bienes por Expropiación Forzosa

5 (a) Las disposiciones contenidas en la Ley General de Expropiación Forzosa de
6 12 de marzo de 1903, según enmendada, serán de carácter supletorias en las acciones
7 de expropiación forzosa por parte de los municipios y estos podrán instar procesos de
8 expropiación forzosa por cuenta propia bajo lo establecido en este Código:

9 (1) ...

...

- (6) Plano de Mensura o *plot plan*. — **[De igual forma, en casos de adquisición de bienes inmuebles, los municipios deberán realizar un plano de mensura donde se describa la ubicación, linderos, cabida y codificación de la propiedad a adquirirse, y deberá someterse el mismo junto a la Petición de Expropiación.]**

En los casos de adquisición de bienes inmuebles, el municipio deberá acompañar la Petición de Expropiación con un plano que describa la ubicación, linderos, cabida y codificación de la propiedad a adquirirse. Dicho plano podrá consistir en un plano de mensura o, en la alternativa, en un plot plan, siempre que la configuración y delimitación del inmueble permitan identificar adecuadamente la finca objeto de adquisición.

- (7) *Informe de Valoración*. — Los municipios contratarán los servicios de evaluadores profesionales de bienes raíces, debidamente autorizados a ejercer dicha profesión, a los fines de establecer el valor actual de la propiedad a adquirirse. Los informes de valoración contendrán la siguiente información:

(i) ...

...

[Cada informe de valoración deberá ser sometido a un Tasador Revisor, distinto de quien lo preparó, para su evaluación. El

1 informe de valoración a presentarse ante el Tribunal deberá ser
2 aprobado mediante certificación de aprobación del Tasador
3 Revisor. De no contar con un Tasador Revisor, los municipios
4 deberán remitir el informe de valoración al Centro de
5 Recaudación de Ingresos Municipales para su revisión y
6 aprobación o rechazo. De surgir cualquier discrepancia entre el
7 Tasador, Tasador Revisor o el Centro de Recaudaciones
8 Municipales en torno a la valoración de la propiedad y no se
9 llegara a un acuerdo entre ellos, el informe de valoración deberá
10 someterse al Alcalde para una decisión final.] *El informe de*
11 *valorización podrá presentarse en formato de tasación restringida*
12 *(Restricted Appraisal Report) en sustitución del formato narrativo*
13 *extenso tradicional, siempre que cumpla con los estándares aplicables de*
14 *la Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).*

15 (8)...

16 ...”

17 Sección 2.- Se enmienda el inciso (b) y deroga el inciso (e) del Artículo 4.011 de
18 la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto
19 Rico”, para que lea como sigue:

20 “Artículo 4.011.- Inventario de Propiedades Declaradas como Estorbo Público

1 Cuando el municipio no fuere a expropiar inmuebles declarados como estorbo
2 público, por motivos de utilidad pública, procederá a preparar un Inventario de
3 Propiedades Declaradas como Estorbo Público, que incluirá la siguiente información:

4 (a) ...

5 (b) Descripción registral, de estar inscrita en el Registro de la Propiedad; con
6 una relación de las hipotecas y otros gravámenes sobre el inmueble, incluyendo deuda
7 de contribución sobre la propiedad inmueble, con el Centro de Recaudación de
8 Ingresos Municipales (CRIM), sobre la propiedad objeto del procedimiento. *En los*
9 *casos donde no esté disponible la descripción registral en el Registro de la Propiedad, el*
10 *municipio así lo hará constar en el inventario.*

11 (c) ...

12 (d) ...

13 **[(e) Valor en el mercado según tasación.]**

14 ...”

15 Sección 3.- Se enmiendan los incisos (a) y (f) del Artículo 4.012 de la Ley 107-
16 2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, para que
17 lea como sigue:

18 “Artículo 4.012.- Intención de Adquirir; Expropiación

19 Las propiedades incluidas en el Inventario de Propiedades Declaradas como
20 Estorbo Publico podrán ser objeto de expropiación por el municipio, para su posterior
21 transferencia a toda persona que esté en disposición de adquirirla para su
22 reconstrucción y restauración o para hacer una nueva edificación. Para ello, el

1 municipio tendrá que adquirir la propiedad, ya sea por compraventa o sujetándose al
2 procedimiento de expropiación forzosa, mediante el cual viene obligado a pagar al
3 titular el justo valor de la propiedad en los casos que así aplique. A los efectos, se
4 observará el siguiente procedimiento:

5 (a) El adquiriente le notificará al municipio de su intención de adquirir el
6 inmueble de que se trate. *En aquellos casos en que más de un adquirente interese*
7 *adquirir la misma propiedad, tendrá prioridad aquel que proponga destinarla al*
8 *establecimiento de su vivienda principal o primer hogar. Si dos o más adquirentes*
9 *interesan adquirir la propiedad para ese mismo fin, tendrá prioridad la persona que*
10 *cualifique como de ingresos bajos o moderados, de conformidad con las guías del*
11 *Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD),*
12 *según el Ingreso Mediano Familiar del Área. Si dos o más adquirentes cualifican en*
13 *igualdad de condiciones conforme a los criterios antes dispuestos, el municipio*
14 *adjudicará la prioridad utilizando criterios objetivos tales como la menor capacidad*
15 *económica relativa, la composición del núcleo familiar, la existencia de*
16 *dependientes, la condición de persona mayor o con diversidad funcional, y la*
17 *viabilidad de ocupación y rehabilitación inmediata del inmueble.*
18 ...

19 (f) La demanda de expropiación se presentará por el municipio de conformidad
20 con las disposiciones de la Regla 58 de Procedimiento Civil de 2009, según
21 enmendada. El pleito judicial, desde la contestación a la demanda o la anotación en
22 rebeldía, en caso de no contestar la demanda en el tiempo estipulado por las Reglas

1 de Procedimiento Civil, hasta la resolución en sus méritos, no podrá exceder de un (1)
2 año. *Una vez presentada la demanda de expropiación forzosa al amparo de las disposiciones de*
3 *este Artículo, el municipio deberá consignar en el tribunal los fondos suministrados por el*
4 *adquiriente para el pago de la justa compensación por la propiedad a ser expropiada.*

5 (g)...

6 ...”

7 Sección 4.- Se enmienda el inciso (f) del Artículo 4.012 de la Ley 107-2020, según
8 enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, para que lea como
9 sigue:

10 “Artículo 4.012A.- Procedimiento de Expropiación Sumario.

11 Se establece un procedimiento sumario de expropiación en los casos que el
12 municipio pretenda expropiar inmuebles declarados como estorbo público, a tales
13 efectos:

14 (a)...

15 ...

16 (f) El municipio no vendrá obligado a consignar dinero alguno sobre la
17 expropiación al radicar la demanda *cuando se presenta la demanda para una propiedad que*
18 *será utilizada para vivienda principal o primer hogar, vivienda de interés social, según dicho*
19 *término es definido por la Ley Núm. 47 del 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida*
20 *como “Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de*
21 *Vivienda”, o usos públicos del municipio.* Dicha obligación comenzará al momento en que
22 el o los demandados comparezcan al tribunal mediante las alegaciones responsivas

1 contenidas en su contestación a la demanda. En caso de que el demandado
2 comparezca al procedimiento, el municipio sólo podrá descontar de la justa
3 compensación que debe consignar, la cantidad adeudada de contribuciones sobre la
4 propiedad y la cantidad adeudada por concepto de multas y los gastos de limpieza y
5 de mantenimiento de la propiedad, en que el municipio haya incurrido, según lo
6 dispuesto en el Artículo 4.010 de este Código.

7 ...”

8 Sección 5.- Se añade el inciso (h) a la Sección 3 de la Ley de 12 de marzo de 1903,
9 según enmendada, conocida como "Ley General de Expropiación Forzosa", para que
10 lea como sigue:

11 “Sección 3.- Los fines para los cuales se puede ocupar o destruir la propiedad
12 privada, o causar perjuicios en ella, son los siguientes:

13 (a)...

14 ...

15 *(h) Haya sido declarada estorbo público conforme a las disposiciones de la Ley 107-2020,*
16 *según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”.*”

17 Sección 6.- La Oficina de Administración de los Tribunales (OAT), proveerá
18 talleres de capacitación a los jueces sobre el proceso de expropiación forzosa que se
19 realiza al amparo de las disposiciones del Artículo 4.012A del Código Municipal de
20 Puerto Rico, particularmente sobre las diferencias entre dicho proceso y los procesos
21 de expropiación forzosa que se llevan a cabo a tenor con las disposiciones de la Ley

1 de 12 de marzo de 1903, según enmendada, conocida como "Ley General de
2 Expropiación Forzosa".

3 Sección 7.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su
4 aprobación.