



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA
Apartado 9020192, San Juan, PR 00902-0192

LCDO. LUIS SÁNCHEZ BETANCES
SECRETARIO DE JUSTICIA

TEL (787) 721-7700
FAX (787) 724-4770

21 de marzo de 2013

Hon. Vanessa Bayonet Tartak
Registradora de la Propiedad
Registro de la Propiedad
Sección Carolina I

Consulta Núm. 13-107-A

Estimada señora Registradora:

I. INTRODUCCIÓN

Me refiero a su comunicación, mediante la cual nos consulta si procede la inscripción en el Registro, como gravamen, de las multas que los municipios impongan a los propietarios de los inmuebles declarados estorbo público, como consecuencia de su limpieza y mantenimiento.

Según nos explica, el Gobierno Municipal Autónomo de Carolina ha declarado once (11) propiedades como estorbo público, habiendo tenido que incurrir en gastos de reparación y limpieza de cada una de ellas en más de dos (2) ocasiones, con la correspondiente imposición de las multas que dispone la normativa aplicable para dichos casos.

Conforme surge de su misiva, el Gobierno Municipal Autónomo de Carolina está interesado en inscribir en el Registro de la Propiedad, como gravamen sobre dichos inmuebles, el monto al que ascienden los costos de limpieza y reparación en los que ha incurrido así como las multas impuestas.

Expuesta a grandes rasgos la controversia presentada, pasamos entonces a examinar el derecho aplicable, a fin de determinar si procede dicha inscripción. Veamos.

II. DERECHO APLICABLE

En nuestro ordenamiento jurídico el Registro de la Propiedad tiene por objeto la registración de los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles mediante un sistema de publicidad de

títulos que contienen las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y demás derechos reales sobre dichos bienes, así como de los derechos anotables sobre los mismos, y las resoluciones judiciales que afecten la capacidad civil de los titulares. Art. 7 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, (“Ley Hipotecaria”), 30 L.P.R.A. § 2251.

Concretamente, el Artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece que se inscribirán los títulos, actos y contratos constitutivos, traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles, o de los derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos así como cualesquiera otros que modifiquen alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales, aunque no tengan nombre propio, ya pertenezcan a las personas naturales o jurídicas, al estado, a los municipios o a las corporaciones públicas. 30 L.P.R.A. § 2201.

Conforme surge de su comunicación, el Municipio de Carolina está solicitando la inscripción, como gravamen en el Registro, de las multas impuestas a los inmuebles declarados estorbo público. Nos consulta, entonces, si los municipios tienen facultad en ley para exigir dicha inscripción. Veamos.

El Artículo 277 del Código de Enjuiciamiento Civil, define estorbo público del siguiente modo:

Todo lo que fuere perjudicial a la salud, indecente u ofensivo a los sentidos, o que interrumpa el libre uso de la propiedad, de modo que impida el cómodo goce de la vida o de los bienes, o que estorbare el bienestar de todo un vecindario, o un gran número de personas, o que ilegalmente obstruyere el libre tránsito, en la forma acostumbrada, por cualquier lago, río, bahía, corriente, canal o cuenca navegable, o por cualquier parque, plaza, calle, carretera pública y otras análogas, constituye un estorbo público que da lugar a una acción...

32 L.P.R.A. § 2761.

En relación con la disposición anterior, el Artículo 2.001(u) de la Ley Núm. 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” (“Ley Núm. 81”), concede a los municipios la facultad de adoptar ordenanzas disponiendo lo relativo a las viviendas que, por su estado de ruina, falta de reparación y defectos de construcción, son peligrosas o perjudiciales para la salud o seguridad, así como sobre cualquier estructura, edificación, rótulo u otro similar que constituya un estorbo público por su amenaza a la vida y seguridad. 21 L.P.R.A. § 4051. Además, en su inciso (o), este mismo artículo les otorga a los municipios la capacidad de ejercer el poder legislativo y el poder ejecutivo en todo asunto de naturaleza municipal que redunde en el bienestar de la comunidad y en la protección de la salud y seguridad de las personas, entre otras cosas.

En adición, el Artículo 2.003 establece la facultad de los municipios de imponer y cobrar multas administrativas por infracciones a sus ordenanzas, resoluciones y reglamentos. 21 L.P.R.A. § 4053.

Por otra parte, la Ley Núm. 81 confiere a los Municipios la potestad de imponer multas a los dueños de solares clasificados como estorbos públicos y hacer los cobros correspondientes. Concretamente, el Artículo 2.005 del mencionado estatuto dispone, al respecto, lo siguiente:

(c) Se faculta a los municipios de Puerto Rico a declarar estorbo público cualquier solar abandonado, yermo o baldío, cuyas condiciones o estado representen peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad. Una vez emitida la declaración de estorbo público sobre un solar, el propietario vendrá obligado a limpiar el mismo o a ejecutar las obras necesarias para eliminar tal condición, dentro del término razonable provisto para ello, a partir de la notificación de la resolución. Si el propietario no efectuare la limpieza del solar, el municipio procederá a hacerlo a su costo. **Los gastos incurridos y no recobrados** por el municipio en la gestión de limpieza o **eliminación** de la condición detrimental **constituirán un gravamen sobre la propiedad y el mismo se hará constar en el Registro de la Propiedad.** Disponiéndose, que en aquellos casos en que el municipio haya incurrido en el costo de limpieza en más de dos (2) ocasiones, se le impondrá una multa no menor de quinientos dólares (\$500) ni mayor de cinco mil dólares (\$5,000) por cada ocasión que ordene la limpieza del mismo. Esta multa se impondrá de la siguiente manera: en una tercera ocasión la misma será de mil dólares (\$1,000); en una cuarta ocasión la misma será de tres mil dólares (\$3,000); en una quinta ocasión la misma será de cuatro mil dólares (\$4,000); y en una sexta ocasión, o más, la misma será de cinco mil dólares (\$5,000). **Esta multa será en adición al costo que conlleve su limpieza, y de no efectuar el pago, tal monto se incluirá dentro del gravamen sobre la titularidad del solar correspondiente.** Las multas impuestas serán pagadas al municipio donde esté sito el solar.

21 L.P.R.A. § 4055.

De conformidad con lo establecido en el artículo transcrito, los municipios tienen la facultad de declarar estorbo público cualquier solar abandonado, yermo o baldío, cuyas condiciones representen un peligro o resulten ofensivas o perjudiciales a la salud y seguridad de la comunidad. Si el propietario no toma las medidas necesarias para eliminar tales condiciones dentro del término provisto para ello, el municipio procederá a hacerlo a su costo.

En relación con los gastos en los que pueda incurrir el municipio para llevar a cabo esta gestión de **limpieza o eliminación** de la condición detrimental, el Artículo 2.005 establece expresamente que **constituirán un gravamen sobre la propiedad y el mismo se hará constar en el Registro.** Además, establece que **si el municipio ha incurrido** en el costo de limpieza en más de **dos ocasiones**, se le impondrá una multa al propietario, y, de no pagarse, **su monto se unirá al de los gastos, como parte del gravamen sobre la titularidad del solar.**

Como podemos apreciar, la Ley Núm. 81 expresamente establece que **los gastos en los que incurra** el Municipio para eliminar la situación perjudicial, **constituyen un gravamen que se hará constar en el Registro.** Además, dispone que, cuando el Municipio deba incurrir en

dichos gastos en más de dos ocasiones, impondrá una **multa cuyo monto se unirá al gravamen inscrito en el Registro**, para formar parte de él. Así, la Ley Núm. 81 prescribe que **tanto la multa como los gastos no recuperados tienen acceso al Registro** en forma de gravamen sobre la propiedad.

Conforme está redactada la disposición, dicha norma no se limita a establecer la opción sino la obligación de inscribir dichas cantidades como un gravamen sobre la propiedad, que se hará constar en el Registro. Esta obligación está dirigida a dos sujetos: (1) a los municipios, que deben solicitar al Registro la inscripción del gravamen que dichas sumas constituyen; y (2) al Registrador, que, en virtud de este mandato, debe proceder a realizar la correspondiente inscripción.

De esta manera, la Ley Núm. 81 determina que dichas sumas constituyen un gravamen e impone **al municipio la obligación de solicitar su inscripción** en el Registro y **a los registradores la obligación de inscribirlo**.

La expresión del estatuto es clara, por lo cual, mientras el mismo se encuentre vigente y mientras dicha disposición específica no quede derogada, es vinculante y obliga a su cumplimiento.

Por otra parte, en adición a lo dispuesto por la Ley Núm. 81, y en virtud de las facultades que le conceden los Artículos 2.001(o) y (u), y 2.003 de dicho estatuto, el Municipio de Carolina ha recogido en la Ordenanza Núm. 71, Serie 1999-2000-49, según enmendada, los principios contenidos en la mencionada ley, estableciendo los procedimientos para la declaración y erradicación de los estorbos públicos, y para la imposición de las penalidades correspondientes.¹

Concretamente, el Artículo 28A de la Ordenanza Núm. 71 dispone todo lo relacionado a la declaración de estorbo público, a la imposición de multas y a la facultad del Municipio para llevar a cabo toda gestión necesaria para eliminar el estorbo con cargo al dueño. Así, al igual que la Ley Núm. 81, la Ordenanza Núm. 71 establece que, cuando el municipio incurra en gastos para la eliminación de la condición detrimental o para la limpieza del solar, y no se efectúe ni el pago de esta suma ni el de las multas impuestas, el monto total constituirá un gravamen sobre la titularidad del solar. Además, dispone el inciso (G) del Artículo 28A que, de ser conveniente para el Municipio, **podrá iniciar un procedimiento de expropiación del inmueble**.

La Ordenanza Núm. 71 añade a lo ya establecido por la Ley Núm. 81 ciertas disposiciones que regulan las etapas previas a la declaración de estorbo público. Así, establece la imposición de una multa administrativa de cortesía como aviso y notificación al propietario de la violación, con la finalidad de que lleve a cabo las gestiones necesarias para sanear el inmueble. De no hacerlo en el término de diez (10) días, se le impondrá una primera multa de doscientos (200) dólares.²

¹ La Ordenanza Núm. 71 ha sido enmendada por la Ordenanza Núm. 75, Serie 2002-03-81 y la Ordenanza Núm. 119, Serie 2002-03-125 del Municipio de Carolina.

² Aunque el Artículo 28A (D) *in fine* establece que después de diez (10) sin responder al requerimiento de la multa de cortesía, se le impondrán multas de doscientos dólares **diarios** para propiedades residenciales y de mil dólares diarios para propiedades comerciales, hasta un máximo de treinta (30) días, la Ordenanza Núm. 119 introdujo una

Si transcurrieran cuarenta (40) días sin que el dueño, administrador o poseedor de la estructura o solar haya cumplido con el requerimiento formulado, el Municipio iniciará el procedimiento para declarar el inmueble como estorbo público.

Por lo demás, al igual que dispone la Ley Núm. 81, después de que el Municipio haya tenido que incurrir en dos ocasiones en el costo de limpieza del inmueble, se irán imponiendo multas sucesivamente más elevadas por cada vez que se haya de incurrir en este tipo de gastos.

El monto de **todas estas multas, en adición a los costos** de limpieza del solar, se incluirán en el gravamen sobre la titularidad del mismo.

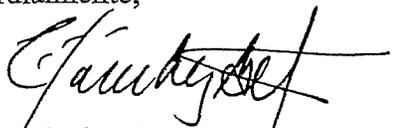
A pesar de que la Ley Núm. 81 nada establece acerca de la imposición de la primera multa de doscientos (200) dólares, el Municipio de Carolina, facultado para ello por los Artículos 2.001(o) y (u), y el Artículo 2.003 de la Ley Núm. 81, ha optado por implantarla como una forma de inducir al propietario, administrador o poseedor del inmueble a que tome las medidas necesarias para el saneamiento del solar o la estructura en cuestión. Sin duda, dicha multa constituye una suma relacionada con la gestiones de eliminación del estorbo, por lo que no encontramos objeción alguna al hecho de que la Ordenanza Núm. 71 incluya también el monto de dicha multa en el gravamen sobre la titularidad del inmueble.

III. CONCLUSIÓN

Como hemos podido apreciar, tanto el Artículo 2.005 de la Ley Núm. 81 como el Artículo 28A de la Ordenanza Núm. 71 disponen que **los gastos en los que incurra** el Municipio para eliminar la condición perjudicial del inmueble declarado “estorbo público”, **así como las multas** que por dicha razón se hubiesen impuesto, **constituyen un gravamen sobre el inmueble que se hará constar en el Registro**. Por tanto, en virtud del derecho expuesto, concluimos que los Registradores de la Propiedad deberán proceder a inscribir, como gravamen, las cantidades adeudadas al municipio por los conceptos mencionados.

Esperamos que los comentarios anteriores le sean de utilidad.

Cordialmente,



Luis Sánchez Betances

enmienda que, por un lado, eliminó la diferencia entre residenciales y comerciales y, por otro, estableció una única multa de doscientos (200) dólares que se impondría una sola vez, y no de forma diaria. Aunque la enmienda mencionada modificó realmente el inciso 3 del Artículo 28A(E), de una lectura detenida de la Ordenanza Núm. 71, surge que el inciso enmendado reitera el contenido de la parte final del Artículo 28A(D), por lo que, consideramos que, el mantener este último inciso inalterado a pesar de la enmienda, constituiría un error, siendo la disposición introducida por la Ordenanza Núm. 119, por ser la más reciente, la que debe ser aplicada.