

Edificio Trillito, Piso 3  
Ave. De Diego #130  
Calle 54 S.E., Urb. La Riviera

**(787)480-3080**  
**(787)480-3093**  
**(787)480-5993**

Lunes a viernes  
8:00 a.m. a 4:00 p.m.



OFICINA DE  
ASUNTOS LEGALES

5. De no solicitarse vista o cuando el oficial examinador determina que procede una declaración de estorbo público, se notifica la determinación.

6. Una vez se declara el inmueble como estorbo público, se concede un término adicional de 60 días para limpiar o ejecutar las obras necesarias para eliminar la condición de estorbo público.

## ¿Puede declararse estorbo público un apartamento en un condominio?

Siempre que una propiedad tenga algunas de las condiciones especificadas en la Ley, se podrá declarar estorbo público. Esto incluye apartamentos en condominios.

## ¿Cuál es la política pública?

La política pública en Puerto Rico propone lo siguiente:

- Promover la restauración de las comunidades y vecindarios.

- Retener y aumentar la población residente en Puerto Rico.
- Restaurar y ocupar las estructuras que constituyan una amenaza a la salud, seguridad y bienestar de los vecinos del área.
- Fortalecer la seguridad.
- Propiciar la calidad de vida de los residentes de la zona.

**El Código Municipal de Puerto Rico establece la política pública a favor de la restauración de comunidades a través de la identificación, declaración y manejo de estorbos públicos.**

**Aunque todos podemos percibir cuando una propiedad está abandonada o en mal estado, una declaración de estorbo público requiere análisis y procesos, según dispone el Código Municipal aprobado en agosto del 2020.**

**ESTORBOS PÚBLICOS**  
OFICINA DE ASUNTOS LEGALES

## ¿Qué es un estorbo?

La ley define como estorbo público cualquier estructura o solar abandonado o baldío que sea inadecuado para ser habitado o utilizado por seres humanos. Esto incluye propiedades en condiciones de ruina, falta de reparación, defectos de construcción o que sea perjudicial a la salud o seguridad del público.

La ley específicamente provee como ejemplo las siguientes condiciones:

- Defectos en la estructura que aumentan los riesgos de incendio o accidentes.
- Falta adecuada de ventilación o facilidades sanitarias.
- Falta de energía eléctrica o agua potable.
- Falta de limpieza.

Como podemos observar, el que la decoración o arquitectura de una propiedad me disguste no es elemento para la declaración de un estorbo público. Para que una propiedad cualifique es necesario un análisis de sus condiciones de acuerdo con la definición provista por la ley y la ordenanza aprobada por el municipio donde ubique la propiedad.

## ¿Quién las identifica?

La obligación de identificar las propiedades que puedan ser declaradas estorbo público por sus condiciones, recae inicialmente sobre los municipios. Sin embargo, cualquier persona puede reportar a los municipios las propiedades que pudieran cumplir con la definición de estorbo para que sean inspeccionadas y comenzar con los procesos establecidos.



Cualquier persona puede reportar a los municipios las propiedades que pudieran cumplir con la definición de estorbo.



## ¿Cuál es el proceso?

1. Identificación de propiedades que cumplan con la definición de estorbo público. En esta etapa se deben identificar los datos básicos sobre ubicación, ocupación, titularidad y desglose de las condiciones físicas existentes en la propiedad.
2. Notificación al propietario, poseedor o persona con interés sobre la intención de declarar la propiedad como estorbo público y advirtiendo del derecho a solicitar vista o someter escrito para oponerse a la declaración.

Se conceden 20 días para solicitar la vista a partir de la notificación.

3. De solicitarse la vista, la misma se lleva a cabo frente a un oficial examinador quien, luego de escuchar a las partes, determinará si la propiedad no constituye un estorbo público; si cumple con la definición de estorbo público, pero puede ser reparada; o si la propiedad no puede ser reparada y procede la demolición.

4. Durante el proceso de vista, el oficial examinador puede conceder tiempo para reparar o demoler la propiedad. Además, puede solicitarse un plan de mejoras a la propiedad.

