

***Ley para Autorizar a los Municipios a Adoptar Ordenanzas Relacionadas con la Reparación y Eliminación de Viviendas Inadecuadas***

Ley Núm. 222 de 15 de mayo de 1938, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:  
Ley Núm. 25 de 11 de abril de 1939)

Ley para autorizar a los municipios a adoptar ordenanzas relacionadas con la reparación y eliminación de viviendas inadecuadas para seres humanos; Disponiendo remedios y procedimientos en relación con las acciones que se tomen de acuerdo con dichas ordenanzas, y para otros fines.

*Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:*

**Artículo 1.** — (17 L.P.R.A. § 143)

Por la presente se resuelve y declara que la existencia y ocupación en Puerto Rico de viviendas inadecuadas para seres humanos es contrario al bienestar, y peligroso y perjudicial para la salud, la seguridad y la moral del pueblo de Puerto Rico, y que la eliminación de tales viviendas, o la reparación de las mismas, es una necesidad pública. Siempre que algún municipio de Puerto Rico halle que en su jurisdicción existen viviendas que son inadecuadas para seres humanos debido a su estado de ruina, a defectos que aumentan los riesgos de incendios, accidentes u otras calamidades, a falta de ventilación, luz o facilidades sanitarias, a debido a otras condiciones que hacen dichas viviendas inseguras, insalubres y peligrosas o perjudiciales para la salud, la seguridad o la moral, o que tales viviendas son de otro modo contrarias al bienestar de sus habitantes, por la presente se confiere poder a tal municipio para remediar o eliminar las anteriores condiciones de la manera que en esta ley se dispone.

**Artículo 2.** — (17 L.P.R.A. § 145)

Cuando se apruebe una ordenanza resolviendo que las condiciones de vivienda de la naturaleza de las descritas en el artículo 1 de esta ley, existen dentro de un municipio, el organismo directivo de tal municipio queda por la presente autorizado a adoptar ordenanzas relativas a las viviendas que dentro de dicho municipio sean inadecuadas para seres humanos. Tales ordenanzas deberán incluir las siguientes disposiciones:

(a) Que se designe o nombre un funcionario público que ejercite los poderes prescritos por las ordenanzas.

(b) Que siempre que se radique una petición con el funcionario público, por una autoridad pública, o por cinco residentes de dicho municipio, por lo menos, haciendo la acusación de que determinada vivienda es inadecuada para seres humanos, o siempre que el funcionario público considere (a iniciativa propia) que alguna vivienda es inadecuada para seres humanos, el funcionario público, si de su investigación preliminar halla que existe base para tales acusaciones,

formulará denuncia que hará notificar al dueño de tal vivienda y a las partes con interés en la misma, expresando los cargos que a ese respecto se imputan y conteniendo un aviso al efecto de que se celebrará una audiencia ante el funcionario público o el agente que él designe, en el sitio que en la denuncia se fije, no menos de 10 días ni más de 30 días después de notificada dicha denuncia; y que al propietario y a las partes interesada se les concederá el derecho de radicar una contestación a la denuncia y comparecer personalmente, o de otro modo, para dar testimonio, en el sitio y la fecha que se determine en la denuncia.

(c) Que si, después de tales notificación y audiencia, el funcionario público determina que la vivienda en cuestión es inadecuada para seres humanos, expresará por escrito los hechos que aduzca en apoyo de tal determinación y expedirá una orden que hará notificar al dueño de la vivienda, requiriéndole (en el grado y dentro de la fecha que se especifique en la orden) para que repare, modifique o mejore dicha vivienda, a fin de hacerla adecuada para seres humanos o, a opción del dueño, para que desocupe y clausure la vivienda como habitación para seres humanos.

(d) Que si el dueño deja de cumplir con tal orden dentro del término prescrito, el funcionario público podrá hacer que la vivienda sea desocupada y clausurada; que el funcionario público podrá hacer que se fije a la entrada principal de cualquier vivienda así clausurada, un rótulo con la siguiente inscripción: “este edificio es inadecuado para seres humanos; es ilegal y queda prohibido su uso u ocupación como vivienda para seres humanos”. Toda persona que alquile, arriende u ocupe, o que permita a otra persona alquilar, arrendar u ocupar tal edificio para vivienda de seres humanos será responsable de la multa que se prescriba por las ordenanzas del municipio.

(e) Que si después del aviso y la audiencia, el funcionario público determina que la vivienda se halla en tales condiciones (debido a su estado de ruina, falta de reparación, defectos de construcción, u otra razón), que es peligrosa o perjudicial para la salud o seguridad del público o de los inquilinos de dicha vivienda, o la de los ocupantes de las viviendas vecinas, dicho funcionario público expedirá una orden, que hará notificar al dueño, requiriéndolo para que repare, modifique o mejore dicha vivienda, en el grado y dentro del término que se especifique en la orden, o, a opción del dueño, para que haga desaparecer o destruya tal vivienda; que si el dueño deja de cumplir con tal orden dentro del término prescrito, el funcionario público hará que dicha vivienda sea reparada, modificada o mejorada de acuerdo con la orden, o, si tales reparaciones, modificaciones o mejoras no pueden hacerse a un costo razonable, en relación con el valor de la vivienda (la ordenanza del municipio podrá fijar determinado porcentaje de tal costo, como razonable para tal objeto), dicho funcionario público podrá hacer desaparecer o demoler dicha vivienda, y el costo de tales reparaciones, modificaciones, o mejoras, o de hacerla desaparecer o demoler, constituirá un gravamen sobre dicho inmueble y se impondrá y cobrará como una contribución especial. Si el edificio lo hace desaparecer o demoler el funcionario público, éste podrá vender los materiales de dicha vivienda y acreditará el producto de dicha venta al costo de hacerla desaparecer o demoler, y cualquier balance que resulte será depositado en el Tribunal de Primera Instancia por le funcionario público, garantizado en la forma que disponga dicho tribunal, y desembolsado por la corte a las personas que resulten con derecho al mismo mediante adjudicación final o sentencia firme del tribunal.

(f) Para cumplir con las disposiciones del inciso (a) de este artículo, por la presente se faculta y ordena al Secretario de Hacienda de Puerto Rico para que, de los fondos municipales, adelante hasta la cantidad de \$100,000 a aquellos municipios de primera clase que a la fecha de la aprobación de esta ley, tengan aprobadas ordenanzas relativas a viviendas inadecuadas para seres

humanos, dentro del respectivo municipio y hayan nombrado el funcionario público, que ha de ejercitar los poderes prescritos por las ordenanzas; Disponiéndose, que una vez constituido el “gravamen” autorizado por el inciso (e) sobre cualquier propiedad que haya sido reparada, modificada o mejorada, dicho “gravamen” podrá ser negociado por el municipio reembolsando su producto total al Secretario de Hacienda, a fin de que dicho funcionario pueda hacer nuevos anticipos, siempre que en su totalidad no excedan de los \$100,000 por la presente autorizados; y Disponiéndose, además, que por la presente queda expresamente prohibido reparar, modificar o mejorar toda vivienda cuyo dueño no sea ciudadano de los Estados Unidos o que se haya naturalizado por lo menos con 5 años de anterioridad a la aprobación de esta ley.

**Artículo 3.** — (17 L.P.R.A. § 146)

La ordenanza que adopte el municipio bajo esta ley deberá disponer que el funcionario público podrá determinar que alguna vivienda en particular es inadecuada para seres humanos, siempre que halle que las condiciones existentes en tal vivienda son peligrosas y perjudiciales para la salud, la seguridad y la moral de las personas que la habitan, o para el público; dichas condiciones pueden incluir lo siguiente (sin limitar la generalidad de las anteriores): defectos de la vivienda que aumenten los riesgos de incendios, accidentes u otras calamidades; falta de adecuada ventilación, luz o facilidades sanitarias; estado de ruina; falta de reparaciones; defectos de construcción y falta de limpieza. Tal ordenanza puede disponer normas adicionales que sirvan de guía al funcionario público o a sus agentes para determinar si una vivienda es adecuada para seres humanos.

**Artículo 4.** — (17 L.P.R.A. § 147)

Las denuncias u órdenes emitidas por un funcionario público de acuerdo con la ordenanza que se adopte conforme a esta ley, deberán ser notificadas a las personas interesadas, bien personalmente o por correo certificado, pero si se ignorare el paradero de tales personas y no pudiera determinarse por el funcionario público luego de razonable diligencia para ello, a cuyo efecto deberá el funcionario público hacer una declaración jurada, entonces la notificación de tal denuncia u orden podrá hacerse publicando la misma una vez por semana durante dos semanas sucesivas, en un periódico que se edite y publique en el municipio, o, en defecto de tal periódico, en uno que se edite y publique en Puerto Rico y circule en el municipio en que radiquen las viviendas. Copia de dicha denuncia u orden se fijará en sitio conspicuo en el lugar afectado por la misma. Las reglas de evidencia que rigen en los tribunales de derecho o equidad no regirán en las audiencias que se celebren ante el funcionario público.

**Artículo 5.** — (17 L.P.R.A. § 148)

Toda persona afectada por una orden emitida por el funcionario público podrá solicitar del Tribunal de Primera Instancia una orden de entredicho para impedir que el funcionario público lleve a cabo las disposiciones de la orden, y el tribunal, o cualquier juez de la misma, al recibir tal solicitud, podrá expedir una orden restringiendo al funcionario público, hasta la resolución final del caso. El tribunal celebrará audiencias sobre tales solicitudes dentro de 20 días, o tan pronto

como sea posible después de este término, las cuales tendrán preferencia sobre los demás asuntos en el calendario del tribunal. El tribunal oír y determinará las cuestiones que se susciten y dictará la orden o el decreto final que en derecho y justicia procede. En todos dichos procedimientos las decisiones del funcionario público en cuanto a hechos, si están sostenidas por la prueba, serán concluyentes. Las costas se impondrán a discreción del tribunal. Los remedios que en la presente se proveen serán exclusivos y ninguna persona afectada por una orden del funcionario público tendrá derecho a obtener daños y perjuicios por cualquier acción que tome el funcionario público conforme a tal orden o por razón de incumplimiento de la misma.

**Artículo 6.** — (17 L.P.R.A. § 149)

Toda ordenanza adoptada por el organismo directivo del municipio podrá autorizar al funcionario público a ejercitar los poderes que fueren necesarios o convenientes para llevar a cabo y efectuar los fines y disposiciones de esta ley, incluyendo los siguientes poderes, en adición a los demás que en la presente se confieren:

- (a) Para investigar las condiciones de vivienda en el municipio, a fin de determinar las viviendas que en el mismo son inadecuadas para seres humanos;
- (b) para tomar juramentos y afirmaciones, examinar testigos y recibir evidencia;
- (c) para entrar en cualquier sitio con el fin de realizar exámenes; Disponiéndose, que al penetrar en tales sitios deberá hacerlo en tal forma que cause el menor inconveniente posible a las personas que los ocupen;
- (d) para nombrar los funcionarios agentes y empleados que considere necesarios para llevar a cabo los fines de la ordenanza, y fijarles sus deberes, y
- (e) para delegar cualquiera de sus funciones y poderes bajo la ordenanza en aquellos funcionarios y agentes que él designe.

**Artículo 7.** — (17 L.P.R.A. § 150)

El organismo directivo de cualquier municipio que adopte una ordenanza bajo esta ley, tan pronto como sea posible después de la aprobación de dicha ordenanza, preparará un presupuesto de los gastos o costos anuales que se requieran para proveer el equipo, el personal y los materiales necesarios para practicar investigaciones y exámenes periódicos de las viviendas en tal municipio, con el objeto de determinar si tales viviendas son adecuadas para seres humanos, y para hacer cumplir y administrar las ordenanzas aprobadas conforme a esta ley; y tal municipio queda autorizado para hacer las asignaciones que estime necesarias, de sus ingresos, para este fin, y podrá aceptar y aplicar las concesiones o donativos que se le hicieren para ayudar a la realización de las disposiciones de tales ordenanzas.

**Artículo 8.** — (17 L.P.R.A. § 144)

Para los fines de esta ley, y siempre que en la misma se usen o mencionen, a menos que de su contexto se desprenda claramente que tienen un significado distinto, los siguientes términos tendrán respectivamente los significados que a continuación se expresan:

(a) **“Municipio”** Significará cualquier municipio de Puerto Rico, incluyendo el Gobierno de la Capital.

(b) **“Organismo directivo”** Significará la legislatura municipal, la junta de comisionados, o cualquier otro cuerpo legislativo, encargado de gobernar el municipio.

(c) **“Funcionario público”** Significará el funcionario o los funcionarios autorizados mediante ordenanzas que se adopten conforme a esta ley, para ejercitar los poderes prescritos por tales ordenanzas, así como por esta ley.

(d) **“Autoridad pública”** Significará cualquier autoridad sobre hogares en Puerto Rico, o cualquier funcionario que tenga a su cargo cualquier departamento o rama del gobierno de un municipio o del Gobierno de Puerto Rico en lo referente a sanidad, incendios, reglamentos de construcción, o cualesquiera otras actividades sobre viviendas.

(e) **“Dueño”** Significará el poseedor absoluto de un título, acreedor hipotecario o fideicomisario, cuyo interés conste en récord, o que se halle en posesión de una vivienda, o cualquier persona con dominio sobre una vivienda, o el agente de cualquiera de dichas personas.

(f) **“Partes interesadas”** Significará individuos, asociaciones o corporaciones que tengan un interés inscrito sobre alguna vivienda, o estén en posesión de la misma.

(g) **“Vivienda”** Significará cualquier edificio, estructura, o parte de los mismos, que se use y ocupe para habitación de seres humanos, o se intente utilizar para ese fin, e incluirá cualquier patio, jardín, dependencias y pertenencias de los mismos, o de que usualmente se disfrute como tales.

**Artículo 9.** — (17 L.P.R.A. § 151)

Nada en esta ley se interpretará en el sentido de abrogar o menoscabar las facultades de los tribunales o de cualquier departamento de alguna ciudad para hacer cumplir cualesquiera leyes, ordenanzas o reglamentos, o evitar o castigar infracciones a las mismas, y los poderes conferidos por esta ley serán adicionales a los que se confieren por cualquier otra ley, y complementarios de los mismo.

**Artículo 10.** — (17 L.P.R.A. § 143 nota)

No obstante cualquier otra evidencia de intención legislativa, por la presente se declara ser la principal intención legislativa que si cualquier disposición de esta Ley, o su aplicación a cualquier persona o circunstancia, fuere declarada nula, el resto de la ley y la aplicación de tal disposición a otras personas o circunstancias que no sean aquellas en relación con las cuales ha sido declarada nula, no quedará afectada por dicha decisión.

**Artículo 11.** — Se declara que existe una emergencia que requiere que esta ley entre en vigor inmediatamente después de su aprobación, y por lo tanto, la misma empezará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: [www.ogp.pr.gov](http://www.ogp.pr.gov) ⇒  ⇒