

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)  
(2 DE NOVIEMBRE DE 2009)

---

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea  
Legislativa

1ra. Sesión  
Ordinaria

**CAMARA DE REPRESENTANTES**

**P. de la C. 1405**

30 DE MARZO DE 2009

Presentado por la representante *González Colón* (Por Petición)

Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor

**LEY**

Para enmendar la Sección 15 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, a los fines de disponer que se le otorguen los mismos derechos, privilegios y obligaciones a los propietarios de viviendas en una comunidad que, luego de la implantación de un sistema de control de acceso en la comunidad, quedaren excluidos del área del cierre por motivos de que su propiedad no se encuentra ubicada dentro de la demarcación geográfica del área sujeta a control.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

La Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, provee los mecanismos para que los residentes puedan controlar las vías de acceso a sus comunidades. Recientemente, hemos visto como un gran número de comunidades han implantado el sistema de control de tráfico en sus comunidades.

El concepto de control de acceso implica que se preserve la naturaleza pública de las calles residenciales, mientras se permite a los residentes establecer unos medios para controlar el tráfico de vehículos y el uso público y así velar por su propia seguridad y cultivar un ambiente propicio para una mejor convivencia. La delicada política pública tras este ordenamiento requiere armonizar el interés de los ciudadanos en su seguridad y bienestar, con los derechos de propiedad y de libertad de otras personas, así como de aquellos residentes que se oponen al control de acceso ó a los términos del mismo.

Tanto la Ley Núm. 21, *supra*, como el reglamento de la Junta de Planificación de Puerto Rico y las ordenanzas municipales que la implantan, intentan armonizar entre estos intereses. *Caquíás Mendoza v. Asoc. de Residentes de Mansiones de Río Piedras*, 134 D.P.R. 181 (1993).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, estableció en el caso citado anteriormente *Caquíás Mendoza v. Asoc. de Residentes de Mansiones de Río Piedras*, que los vecinos que se opongan al sistema de control de acceso tendrán exactamente los mismos derechos que los vecinos que han apoyado el sistema y que contribuyan económicamente a su mantenimiento. Esto puede parecer injusto para aquellos residentes que apoyan la gestión. También puede prestarse a abuso por parte de residentes que, de mala fe, se opongan a la implantación del sistema de control de acceso para no tener que contribuir económicamente a su mantenimiento, pero que en realidad desean la seguridad y tranquilidad que este ofrece. No obstante, ese es el balance que la Asamblea Legislativa estimó adecuado para proteger los intereses en conflicto.

Cada día más comunidades se encuentran implantando un sistema de control de acceso. En muchas ocasiones, la circunscripción geográfica controlada puede afectar a residentes que fueron parte de la Asociación de Residentes previo al control de acceso de la comunidad. Estos residentes, cuyas propiedades se encuentran fuera del área del control de acceso, se pueden ver privados de derechos, privilegios y obligaciones que hubieren adquirido previo a la implantación del sistema de control de acceso.

Al igual que los residentes que se oponen al sistema de control de acceso, esta Asamblea Legislativa considera necesario que los residentes cuyas propiedades están ubicadas fuera del área gocen de los mismos derechos, privilegios y obligaciones que aquellos que no autorizaron el cierre de la comunidad, permitiéndole ser miembros de la Asociación de Residentes de su comunidad así; como votar en asuntos pertinentes en la misma.

*DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

1           Artículo 1.-Se enmienda el Sección 15 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987,  
2 según enmendada, para que lea:

3                   “Sección 15.-

4                   Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del  
5 sistema de control de acceso y aquellos cuya propiedad ubica dentro de la  
6 comunidad identificada pero que haya quedado fuera del área controlada, no

1        estarán obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación,  
2        mantenimiento o remoción de dicho sistema; excepto en aquellos casos en que se  
3        comprometan a dichos pagos mediante contrato escrito. Cuando así se  
4        comprometan, estos propietarios estarán sujetos a las obligaciones y  
5        disposiciones de la Sección 10 de esta Ley. Todo propietario o residente tendrá  
6        acceso al área sujeta al control de acceso en igualdad de condiciones y podrá  
7        adquirir mediante el pago correspondiente, las llaves o “beepers”, tarjetas o  
8        mecanismos electrónicos de acceso. Todo propietario que no haya autorizado el  
9        control de acceso y aquellos cuya propiedad ubica dentro de la comunidad  
10        identificada pero que haya quedado fuera del área controlada en todo o en parte  
11        hasta un radio de cincuenta (50) metros de la periferia, podrán participar con voz  
12        y voto en las asambleas generales que celebre el Consejo, Junta o Asociación de  
13        Residentes, independientemente de que sea o no miembro de dicho organismo y  
14        podrá ser electo y ocupar puestos en la directiva de dicho organismo.”  
15        Artículo 2.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.