

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1507

13 de abril de 2010

Presentado por el señor *Hernández Mayoral*

Referido a las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; y de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

LEY

Para enmendar el inciso (e) del Artículo 15 de la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, a los fines de prohibir la colocación de anuncios sobre la estructura exterior de un condominio residencial.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Las necesidades del mercado han provocado que el mercadeo de servicios y bienes de consumo utilice cualquier espacio de fácil visibilidad para promoverse. Incluso se le ha llamado mercadeo táctico, ya que pretende detectar oportunidades convirtiéndolas en plataformas estratégicas dirigidas a incrementar las oportunidades de éxito en las comunicaciones de mercadeo, y en la consabida “oferta y demanda”. A raíz de ello, resulta evidente la publicación desmedida de anuncios de todo tipo.

Los condominios, por su naturaleza estructural y su ubicación dentro de áreas de alta densidad poblacional, se han convertido recientemente en el objetivo del llamado mercadeo táctico. Los anuncios en ocasiones cubren gran parte de la estructura de los condominios con el propósito de que el mercadeo sea más efectivo. Desafortunadamente, la razón por la cual resulta efectivo como herramienta de mercadeo es la que lo hace potencialmente peligroso de necesitar accesibilidad física al condominio en caso de que surja alguna emergencia. La colocación de algunos de estos anuncios puede entorpecer las ventanas y balcones que dan acceso a los rescatistas.

En el balance de intereses entendemos la necesidad, no tan sólo de comerciantes de ofrecer su producto, sino también la del ciudadano de conocerlo. Sin embargo, dicho interés no puede exceder el interés de los propios residentes a ser rescatados en una emergencia por cualquiera de las vías y formas posibles. Se trata del interés apremiante de seguridad pública de nuestros ciudadanos.

Por su parte, la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como “Ley de Condominios”, dispone que en la escritura que establece el régimen de propiedad horizontal se expresará el destino y utilización de las áreas comprendidas en el inmueble, excepto se haya dispuesto lo contrario en el estatuto, y dispone que sólo podrá variar su destino mediante el consentimiento unánime de los titulares. Además, se dispone que no puede variarse la fachada externa del inmueble por entenderse que es parte del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio.

Además, no podemos pasar por alto el hecho de la contaminación visual. Como sabemos, uno de los legados que los pueblos le hacen, no tan solo a su sociedad sino al mundo, es la aportación arquitectónica de sus ciudades. Así, la naturaleza, junto a las creaciones estructurales del ser humano han pasado a formar parte de la contemplación artística. No obstante, a pesar de que nuestra arquitectura contemporánea es una de las más preparadas profesionalmente, el mercado y las promociones han acaparado ese espacio estructural. Nos referimos a aquellos anuncios o rótulos que obstaculizan la visibilidad y el entorno de dicho arte. Este tipo de rótulos no tan solo obstaculiza que las personas disfruten del arte arquitectónico sino que deslucen el ambiente urbano.

En nuestro país existen espacios o tableros de expresión para publicar información o promocionar productos que se pretendan mercadear, siendo inconmensurables las alternativas que se proveen para la comercialización de bienes de consumo y servicios o de cualquier tipo de publicidad.

A esta Asamblea Legislativa le corresponde velar porque en una situación como la presente, el balance de intereses entre la seguridad pública y la libertad de mercadear un producto se incline hacia el primero de éstos. De igual manera, se busca proteger el diseño arquitectónico y la estética uniforme del inmueble como lo exige la Ley de Condominios.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el inciso (e) del Artículo 15 de la Ley Núm. 104 de 25 de
2 junio de 1958, según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 15.- Reglas que gobiernan el uso de apartamentos; infracción dará lugar a
4 acción de daños.

5 El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

6 ...

7 (a)...

8 ...

9 (e) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares,
10 cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores
11 con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Se entiende por fachada el diseño del
12 conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos
13 constitutivos del condominio. *De igual forma, se prohíbe la colocación de anuncios en el*
14 *espacio exterior de los condominios residenciales. Disponiéndose que esta prohibición no*
15 *estará sujeta a modificarse con el consentimiento unánime de los titulares.*

16 Una vez las agencias concernidas emitan un aviso de huracán o tormenta, el uso de
17 cualquier tipo de tormentera temporera o removible no constituirá alteración de la fachada.
18 En cuanto a las permanentes, la Junta de Directores solicitará cotizaciones y alternativas de
19 diseño, tipo y color específico y se las presentará al Consejo de Titulares, que por votación
20 mayoritaria decidirá las que se instalarán. Las tormenteras temporeras deberán removerse
21 pasado el aviso de huracán o tormenta o luego de ocurrir el siniestro, salvo que el área

1 protegida por ellas quede de tal forma averiada que éstas constituyan la única protección

2 provisional.

3 ...

4 (f)...”

5 Artículo 2.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.