

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va.} Asamblea
Legislativa

5^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1313

10 de junio de 2019

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor y Servicios Públicos Esenciales

LEY

Para enmendar el inciso (b) de la Sección 11 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como "Ley de Control de Acceso de 1987", a los fines de concederle a las juntas, consejos o asociaciones de residentes que se constituyen en las urbanizaciones con acceso controlado la facultad para cobrar a los propietarios de inmuebles diferentes cuotas de mantenimiento para el control de acceso, a base del número de unidades de vivienda diferenciadas que los propietarios hayan establecido dentro de sus respectivas fincas.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Sección 11 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como la "Ley de Control de Acceso de 1987, establece la obligación de contribuir proporcionalmente a los propietarios de fincas ubicadas en una urbanización, calle o comunidad sujeta al Sistema de Control de Acceso, en los costos relacionados a la operación de dicho sistema. El inciso (a) de dicha Sección, le otorga al Consejo, Junta o Asociación de Residentes la facultad para imponer una cuota para cubrir los costos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso, incluyendo los salarios o jornales del personal contratado. Asimismo, le concede la facultad para cobrar dicha cuota y reclamar la deuda a un propietario por este concepto por la vía judicial.

Por su parte, el inciso (b) de la mencionada Sección 11, dispone, entre otras cosas, que la cantidad proporcional con que debe contribuir cada uno de dichos propietarios a los gastos señalados se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Como se desprende de dicho lenguaje, la intención legislativa al aprobar la Ley de Control de Acceso de 1987, es que cada propietario contribuya proporcionalmente según la cantidad de fincas que le pertenecen.

Así las cosas, con frecuencia surgen situaciones en donde los dueños de fincas o propiedades, dividen la misma en varias unidades o viviendas adicionales para alquiler u otros fines.

Ciertamente, las unidades adicionales traen consigo un aumento en la densidad poblacional del área, debido al alquiler de propiedades multifamiliares, provocando el aumento en el costo de mantenimiento y seguridad del área urbana. Sin embargo, la mencionada Ley, no dispuso sobre las situaciones en las que los propietarios dividen su propiedad en múltiples unidades. Por el contrario, la intención de la Ley es una consistente a los propósitos del pago proporcional de cada propietario.

El permitir que unos propietarios dividan sus propiedades para convertirlas en unidades multifamiliares sin la obligación de aportar al sistema de control de acceso por cada unidad adicional, constituye una desigualdad contra los demás propietarios de residencias unifamiliares.

Por tal razón, esta Asamblea Legislativa entiende necesario otorgar a las juntas, consejos o asociaciones de residentes que se constituyen en las urbanizaciones con acceso controlado la facultad para cobrar a los propietarios de inmuebles diferentes cuotas de mantenimiento para el control de acceso, a base del número de unidades de vivienda diferenciadas que los propietarios hayan establecido dentro de sus respectivas fincas.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Se enmienda en inciso (b) de la Sección 11 de la Ley Núm. 21 de 20 de
2 mayo de 1987, según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Sección 11. – Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas
4 calles – Obligación de contribuir proporcionalmente; propietarios.

5 (a)...

6 (b) La cantidad proporcional con que debe contribuir cada uno de dichos
7 propietarios a los gastos señalados se determinará, fijará e impondrá al principio de
8 cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. *En el*
9 *caso que un propietario haya establecido unidades de vivienda diferenciadas dentro de su*
10 *respectiva finca, el Consejo, Junta o Asociación de Residentes está facultada para establecer*
11 *una cuota de mantenimiento mayor o adicional basada en el número de unidades de viviendas*
12 *establecidas. El Reglamento de la urbanización podrá disponer el cobro de una*
13 *penalidad de hasta diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15)*
14 *días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad.*

15 ...”

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