

# ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19<sup>na.</sup> Asamblea  
Legislativa

7<sup>ma.</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### P. del S. 1420

26 de enero de 2024

Presentado por el señor *Ruiz Nieves*  
(*Por Petición de la Asociación de Titulares de Condominios de Puerto Rico*)  
*Referido a la Comisión de Servicios Esenciales y Asuntos del Consumidor*

#### LEY

Para enmendar el Artículo 40 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, a los fines de aclarar que el arrendamiento de apartamentos a corto plazo estará permitido sujeto a que se encuentre expresamente autorizada en la escritura matriz de cualquier propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal; y para otros fines relacionados.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es deber de esta Asamblea Legislativa determinar si un alquiler a corto plazo constituye un uso residencial, según la escritura matriz de un condominio. Ciertamente, el huésped que alquila a corto plazo ejerce actividades afines con un uso residencial, como dormir, descansar, preparar alimentos y actividades similares. Estas también son actividades propias de una hospedería. Sin embargo, el destino residencial, especialmente en el contexto de aquellos condominios que especificaban claramente en su escritura matriz un “uso residencial” antes de que existieran las plataformas de arrendamiento a corto plazo, a saber, previo al año 1995, es mucho más que esto, es a tono con una “residencia”.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido consistente al dictaminar que la escritura matriz de un condominio sujeto al régimen de propiedad horizontal pasa a ser un estatuto privado al cual se adhieren los titulares, ya sea cuando someten el inmueble a la horizontalidad o cuando adquieren algún apartamento. *Consejo de Titulares v. Vargas*, 101 DPR 579 (1973). Al comprar una propiedad en un condominio, todos y cada uno de los titulares llevan a efecto un claro acto de adhesión a lo allí estipulado. *Cond. Prof. S.J.H. Centre v. P.R.F., Inc.*, 133 DPR 488 (1993).

La escritura matriz, a su vez, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, es vinculante para todos los propietarios y para terceros. *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225 (1978). La inscripción en el Registro de la Propiedad brinda publicidad a esos acuerdos y advierte adecuadamente a futuros adquirientes sobre las restricciones al uso del inmueble que podrían derivar de estos.

La Ley de Condominios, en su Artículo 4, impone una limitación general al ejercicio del derecho al pleno dominio y disfrute de un titular en un condominio, al disponer que la escritura matriz que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble. Para aquellos inmuebles sometidos previo a la aprobación de la ley, una vez fijado dicho uso, este solo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares. Es decir, tanto las áreas comunes como los apartamentos individuales están sujetos a esta restricción, por lo que su uso ha de ser compatible con el destino que se le asigne en la escritura matriz. La exigencia de una delimitación del uso del inmueble y los apartamentos y demás elementos que lo componen es, además, de carácter contractual, puesto que la propia ley mandata su inclusión en la escritura matriz mediante la cual se constituye el régimen.

Cabe destacar que, la aprobación de esta Ley no tiene el propósito de determinar si un arrendamiento a corto plazo constituye una actividad residencial o comercial, asunto que aún esta Asamblea Legislativa no ha determinado. En su lugar, esta Ley tiene el propósito de aclarar la intención de “uso residencial” donde se haya constituido

el régimen de propiedad horizontal en un condominio. Como es sabido, la primera plataforma en línea que permitió reservar alquileres vacacionales, o a corto plazo, fue VRBO (*Vacation Rentals by Owner*), la cual se lanzó en 1995. Un año después, en 1996, se creó otro futuro gigante en la industria cuando se fundó *Booking.com* en los Países Bajos.

Si bien la descripción registral de “uso residencial” no indica una prohibición expresa a los “alquileres a corto plazo”, es importante reconocer el tiempo y espacio en el cual fue redactada la escritura matriz que así claramente define el uso del condominio como “uso residencial”. Ello, pues el arrendamiento a corto plazo –es decir, por noche– es un fenómeno reciente y desconocido previo al 1995, cuando nace por primera vez una plataforma virtual dedicada al mercadeo de propiedades a corto plazo. Corresponde entonces evaluar qué exactamente comporta una designación de “uso residencial” y si los arrendamientos a corto plazo desvirtúan ese destino.

Es importante señalar que la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, no tomó en consideración las escrituras matrices que, por su naturaleza, no tenían la obligación de prohibir expresamente los alquileres a corto plazo, una actividad que no se podía predecir especialmente aquellas que fueron redactadas antes de que comenzara la proliferación de plataformas digitales en 1995.

La extensión de un uso residencial es algo que se ha debatido desde al menos el 2003. En *Residentes Parkville v. Díaz*, 159 DPR 374 (2003), el Tribunal Supremo se enfrentó a una controversia que requería delimitar el alcance de lo que significaba una condición restrictiva de una servidumbre en equidad que limitaba el uso para fines residenciales. En ese caso, aunque la escritura matriz decía “No lot shall be used except for residential purposes”, unos vecinos establecieron dos cuidos de niños. El Tribunal Supremo determinó que la operación de un cuidado de niños en una residencia, aun cuando ocurría de manera incidental, era incompatible con una servidumbre en equidad que restringía el uso de la propiedad para fines residenciales.

También en el contexto de una servidumbre en equidad, en *Rodríguez Pérez v. Gómez*, 156 DPR 307 (2002), el Tribunal Supremo estableció que un centro de rehabilitación operando como una corporación sin fines de lucro, el cual prestaría servicios a personas con problemas de alcoholismo y drogadicción, ofreciendo un “hospedaje especializado”, gratuito, era contraria a un uso residencial. Apuntó el Tribunal Supremo que esa actividad afectaría la tranquilidad y seguridad de los residentes, puesto que personas extrañas tendrían acceso a la comunidad y señaló como algo lejos de una actividad residencial el que el centro “ha hecho propaganda a estos efectos anunciando sus servicios”.

En cuanto a la publicidad en las plataformas de arrendamiento a corto plazo y los anuncios de la propiedad en las plataformas digitales, no solo detallan los precios por noche, sino que en la mayoría de los casos se promocionan como propiedades que incluyen servicios y comodidades adicionales, como piscina, gimnasio, vestíbulo, entre otros. En esencia, se realiza una promoción que utiliza las áreas comunes para el beneficio económico particular de un titular que arrienda a corto plazo. Es decir, aquel que promociona las áreas comunales, que son de propiedad todos, para su propio beneficio económico, está enriqueciéndose injustamente a expensas de los demás condómines.

El concepto de “uso residencial” es coherente con la especificidad propia del término “residir”. Una designación de cualquier área como residencial, alude forzosamente al establecimiento de viviendas y trae consigo un elemento de permanencia, estabilidad y seguridad. Además, los que residen tienen derechos y obligaciones que una persona que alquila a corto plazo no necesariamente tiene con Puerto Rico. Decir que, porque hacemos actividades de dormir, descansar y preparar alimentos, implica estar “viviendo”, igual que lo haría un residente o un alquiler a largo plazo, no es compatible ni conlleva las mismas implicaciones. El “residir” no tiene que ver con “vivir”, pues se vive porque se existe, en todo momento y en cualquier lugar. Es por ello por lo que el acto de residir en un lugar se define como “estar establecido en un

lugar". Real Academia Española, Diccionario de la lengua española, 22da ed., Madrid, Ed. Espasa Calpe, 2001, T. II, pág. 1956.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1           Sección 1. - Enmendar el Artículo 40 de la Ley 129-2020, según enmendada, para  
2 que lea como sigue:

3           "Artículo 40.- Arrendamientos de los Apartamentos a Corto Plazo

4           **[Salvo que en la escritura matriz o en el reglamento, exista una prohibición**  
5 **expresa o que establezca un término mínimo de arrendamiento, no se podrá prohibir**  
6 **el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo en los inmuebles sometidos al**  
7 **Régimen de Propiedad Horizontal.]**

8           *La actividad del arrendamiento de apartamentos a corto plazo estará permitida sujeto a*  
9 *que se encuentre expresamente autorizada en la escritura matriz de cualquier propiedad sometida*  
10 *al régimen de propiedad horizontal.*

11           En el Reglamento se podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los  
12 arrendamientos de los apartamentos a corto plazo, incluyendo requerir un término  
13 mínimo de noches a arrendar **[y podrá imponer]** y el requisito adicional de los titulares que  
14 arrienden su apartamento a corto plazo de cumplir con una cuota mensual especial, la cual  
15 no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento. **[, a los titulares que arrienden su**  
16 **apartamento a corto plazo.]**

17           *En o antes del 31 de enero de cada año, el [El] Administrador[,] informará al Centro*  
18 *de Recaudación de Ingresos Municipales y a la Oficina de Turismo del Departamento de*

1 *Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico todas [anualmente] las propiedades sujetas*  
2 *a contratos de arrendamiento a corto plazo.”*

3           Sección 2.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su  
4 aprobación.