

LEY DE CONTROL DE ACCESO DE 1987

**Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada
en el 1988, ley 156; 1992, ley 22; 1997, ley 77; 1998, ley 336.**

Sec. 1 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público de ciertas calles -Permisos. (23 L.P.R.A. sec. 64)

Los municipios podrán conceder permisos para el control del tráfico de vehículos de motor y del uso público de las vías públicas en paseos peatonales, calles, urbanizaciones y comunidades residenciales, públicas o privadas, con un solo acceso de entrada y salida o que tengan más de un acceso de entrada o salida, pero que ninguna de sus vías públicas se use para la entrada o salida a otra calle, urbanización o comunidad que no haya solicitado el control de acceso. Cuando las calles, urbanizaciones o comunidades sean parte de más de un municipio, la jurisdicción recaerá en aquel municipio en que se ubiquen la mayor parte de las fincas.

No se construirán estructuras permanentes que imposibiliten el tránsito por las entradas que sean cerradas. Será requisito, para cumplir con esta condición, la construcción de portones que faciliten el uso de estas calles en casos de emergencias.

Los paseos peatonales cuyos accesos no sean controlados podrán ser vendidos por el valor nominal de \$1.00 a los vecinos colindantes previa consulta con los municipios a los residentes del área circundante.

No obstante lo antes dispuesto y lo establecido en el inciso (o)(1) de la [21 LPRA sec. 4054] los municipios podrán expedir autorizaciones o permisos para el control de acceso de calles, urbanizaciones o comunidades cuyas vías públicas se usen como medios de entrada a, o salida de, otras calles, urbanizaciones o comunidades, siempre y cuando:

(a) La otra calle, urbanización o comunidad tenga vías públicas alternas de entrada y salida y en caso que no tenga tales vías, se garantice a cada propietario y a cada residente los medios adecuados y necesarios de acceso vehicular a la calle, urbanización o comunidad en que se reside sin carga alguna en igualdad de condiciones.

(b) No se impida, obstaculice o limite a los propietarios y residentes de la otra calle, urbanización o comunidad el flujo vehicular y peatonal por las vías y aceras públicas que tengan continuidad entre las calles, urbanizaciones o comunidades de que se trate.

(c) Se notifique individualmente a cada propietario y residente de esa otra calle, urbanización o comunidad la fecha, hora y lugar de las vistas públicas, con copia de la solicitud del permiso de control de acceso y en el término dispuesto en el inciso (a) de la [23 LPRA sec. 64b] de esta ley.

(d) Se ofrezcan garantías suficientes para que los propietarios y los residentes de la otra calle, urbanización o comunidad reciban los servicios que requieran de agencias e instituciones, entidades y personas privadas.

El municipio podrá autorizar un cierre parcial, durante las horas de menos tránsito, los fines de semana y días feriados en aquellos casos en que no sea posible un cierre total por razón de tránsito u otra razón aducida por cualquiera de las agencias concernidas.

Toda autorización o permiso de control de acceso se emitirá sujeto a las condiciones y requisitos establecidos en las [23 LPRA secs. 64 et seq.] de esta ley y en el reglamento que adopte la Junta de Planificación de Puerto Rico. El municipio y la Asociación de Residentes estarán obligados a notificar por correo certificado a los residentes sus gestiones relacionadas con el proceso del cierre de las calles. (Enmendada en el 1988, ley 156; 1992, ley 22; 1997, ley 77)

Sec. 2 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público de ciertas calles - Requisitos. (23 L.P.R.A. sec. 64a)

A los fines de poder solicitar y obtener el permiso a que se refiere la [23 LPRA sec. 64] de esta ley, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

(a) Que las urbanizaciones, calles o comunidades tengan Consejo, Junta o Asociación de Residentes debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado como una institución sin fines de lucro.

(b) Que en la urbanización, calle o comunidad no exista ningún edificio o facilidad propiedad del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o de los municipios para uso y disfrute del público en general a excepción de aquéllos dedicados a escuelas, parques recreativos o centros comunales.

(c) Que la solicitud de autorización para controlar el acceso o los accesos a la urbanización, calle o comunidad sea adoptada por lo menos por tres cuartas 3/4 partes de los propietarios de las viviendas allí establecidas. La participación de dichos propietarios estará limitada a un propietario por vivienda y deberá constar por escrito bajo la firma de cada uno de ellos. Una autorización para solicitar el permiso para controlar el acceso o accesos a la urbanización, calle o comunidad prestada voluntariamente por un propietario mayor de edad y en representación de una vivienda obligará al propietario a cumplir con lo dispuesto en la [23 LPRA sec. 64d-3] de esta ley y estará en pleno efecto y vigor mientras no se emita un documento escrito que claramente revoque la autorización prestada con fecha anterior. Una revocación de autorización para solicitar el permiso para controlar el acceso o accesos a la urbanización, calle o comunidad será válida únicamente si se presenta en cualquier momento hasta la fecha de celebración de la primera vista pública. Luego de esta fecha aplicará lo dispuesto en la [23 LPRA sec. 64d-3] de esta ley. Aquellas personas que favorezcan la implantación del sistema deberán hacerlo expresamente y por escrito en el momento en que se lleve a cabo la gestión para obtener de los propietarios las autorizaciones necesarias para solicitar el permiso de control de acceso.

(d) Que la comunidad se comprometa y presente garantías de que ha de asumir los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades necesarias para el control del acceso a la urbanización o comunidad. (Enmendada en el 1988, ley 156, 1992, ley 22)

Sec. 3 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Notificaciones. (23 L.P.R.A. sec. 64b)

(a) Radicación de solicitud y notificación de vistas públicas. - Toda petición de permiso o autorización de control de acceso deberá radicarse ante el municipio en cuya jurisdicción radique la calle o calles que su acceso se proponga controlar de conformidad con lo establecido en las [23 LPRA secs. 64 et seq.] de esta ley y en los reglamentos adoptados conforme a ella. El municipio deberá celebrar vistas públicas no más tarde de los cuarenta y cinco (45) días del recibo de dicha petición, luego de dar aviso al público de la fecha, sitio y naturaleza de la vista mediante notificación escrita a los residentes de la urbanización, calles y comunidad residencial, pública o privada, para la que se solicita el control de acceso y la publicación de un aviso en uno de los periódicos de circulación general o regional en Puerto Rico, con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de la vista. Sólo podrán utilizarse periódicos de circulación regional si el municipio de que se trate está dentro de la región servida por el mismo.

(b) Notificación a las agencias. - No más tarde de los diez (10) días siguientes a la fecha de su presentación, el municipio enviará copia de la solicitud de control de acceso y notificará la fecha, hora y lugar señalado para las vistas públicas del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Policía de Puerto Rico, el Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, la Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y al Servicio de Correos. También notificará al Departamento de Recursos Naturales cuando para la construcción, instalación, mantenimiento y operación del control de acceso propuesto se requiera el corte o poda de árboles en propiedad pública o privada; a la Autoridad Metropolitana de Autobuses en caso de solicitudes para calles, urbanizaciones o comunidades ubicadas en áreas servidas por dicha Autoridad y a cualesquiera otras agencias de servicios públicos que el municipio estime necesario o conveniente. El municipio enviará, además, a cada una de dichas agencias copia de toda la documentación en su poder que sea útil, conveniente o necesaria para que las agencias puedan evaluar la solicitud de permiso de control de acceso y emitir su opinión y decisión.

(c) Endoso de agencias. - Cada agencia deberá expresar por escrito si endosa o no el control de acceso propuesto en o antes de la celebración de la primera vista pública. De favorecerlo, pero con modificaciones y condiciones, expresará claramente en qué consisten y las justificaciones de las mismas.

De oponerse al control de acceso se expresarán las razones para negar su endoso y de ser solicitado por el municipio acompañará copia certificada de los estudios, informes, mensuras, opiniones y otros documentos que fundamenten la determinación de la agencia de que se trate. Las agencias que no comparezcan por escrito antes de concluir la primera vista pública se entenderá que endosan los controles de acceso en la forma y extensión propuesta en la solicitud al efecto.

(d) Dictamen del municipio. - El municipio emitirá su decisión sobre toda solicitud de permiso de control de acceso no más tarde de los diez (10) días laborables siguientes a la fecha de celebración de la última vista pública.

Si la determinación del municipio favorece los controles propuestos por la Junta, Consejo o Asociación de Residentes, emitirá un dictamen final y autorizará la implantación. Dicho dictamen será firme desde la fecha del archivo en el municipio de copia de su notificación. Si la autorización del municipio modifica o establece restricciones a los controles propuestos por la Junta, emitirá un dictamen preliminar que contendrá las condiciones, cambios o modificaciones bajo los cuales deberá desarrollarse el proyecto teniendo que adoptarse dicho dictamen preliminar mediante declaración firmada por no menos de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de archivo en el municipio de copia de su notificación. La firma de dichos propietarios estará limitada a un propietario por vivienda.

El dictamen preliminar adoptando el control de acceso con las condiciones impuestas por el municipio será firme a la fecha del archivo en el municipio de la declaración antes requerida.

(e) Reconsideración y revisión judicial. - Toda persona, Asociación de Residentes, urbanizador o desarrollador que no esté de acuerdo con la decisión del municipio sobre una solicitud de permiso de control de acceso, podrá solicitar su revisión judicial dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha de archivo en el municipio de copia de la notificación concediendo la autorización o permiso de control de acceso o del archivo de la declaración jurada adoptando el dictamen preliminar, según sea el caso. El Tribunal emitirá su decisión dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la solicitud de revisión.

Toda agencia que de acuerdo a la ley y reglamentos correspondientes deba aprobar, endosar, recomendar o tomar alguna otra acción sobre el diseño, planos y otros particulares necesarios para solicitar y obtener los permisos de construcción y uso de controles de acceso en una calle, urbanización o comunidad, deberá emitir su decisión o determinación dentro del término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que la Asociación de Residentes o su representante someta todos los documentos requeridos para ello. Por su parte la Administración de Reglamentos y Permisos deberá emitir o denegar el permiso de construcción dentro del término de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la fecha en que la Asociación de Residentes someta la solicitud de dicho permiso con las aprobaciones o endosos de otras agencias que se requieran y con todos los documentos o estudios exigidos por ley y reglamento.

La autorización estará igualmente sujeta a que no se imposibilite cumplir con la reglamentación vigente sobre acceso a las playas; que no se imposibilite o dificulte a los residentes externos a la comunidad el uso y disfrute de las instalaciones deportivas, recreativas y de otras facilidades comunales, ni se le imposibilite recibir servicios de las instituciones privadas, como escuelas, iglesias, hospitales, clubes cívicos y otros, ubicados en la comunidad y que no constituya una barrera física o arquitectónica a ciudadanos impedidos; derechos que se divulgarán al público mediante la colocación de rótulos visibles a las entradas de las comunidades que disfruten del sistema de control de acceso conforme a lo dispuesto en las [23 LPRA secs. 64 et seq.] de esta ley, identificándose en dichos rótulos las instalaciones y facilidades públicas existentes en dicha comunidad. (Enmendada en el 1988, ley 158, 1992, ley 22)

Sec. 4 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Solicitud antes de lotificar o desarrollar. (23 L.P.R.A. sec. 64b-1)

Cualquier urbanizador, desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple, antes de vender, de haber concedido una opción de compra o de cualquier otra forma haberse comprometido a vender una vivienda, solar, lote o terreno de los que se propone desarrollar o lotificar, podrá establecer en éste los controles de acceso, sujeto a que cumpla con las disposiciones de las [23 LPRA secs. 64 et seq.] de esta ley y de las ordenanzas y reglamentos que adopte el municipio que le sean aplicables y obtenga previamente la correspondiente autorización o permiso de control de acceso del municipio donde ubique la urbanización, lotificación o lotificación simple, según sea el caso.

El municipio establecerá por reglamento, en consulta con la Junta de Planificación de Puerto Rico, el procedimiento para conceder autorizaciones o permisos de control de acceso bajo esta sección. Los urbanizadores o desarrolladores no estarán sujetos a lo dispuesto en los incisos (a), (c) y (d) de la [23 LPRA sec. 64a, ni de la sec. 64b] de esta ley. (Adicionada Sec. 4 en el 1988, ley 156; enmendada en el 1992, ley 22)

Sec. 4a Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Demostración de solicitud. (23 L.P.R.A. sec. 64b-2)

Todo urbanizador o desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple que por sí, a través de cualquier otra persona, o en cualquier forma ofrezca, exhiba, promueva o anuncie la venta de viviendas, solares, lotes o terrenos con acceso controlado deberá mostrar el original certificado del correspondiente permiso, según expedido por el municipio, al momento de acordar o firmar cualquier compromiso u opción de compraventa. Si a la fecha de firmarse dicha opción la solicitud de permiso de control de acceso todavía se encuentra pendiente en el municipio correspondiente, el urbanizador o desarrollador vendrá obligado a informar al potencial comprador la etapa en que se encuentra dicha solicitud. Todo urbanizador o desarrollador deberá entregar a todo adquirente copia certificada del permiso de control de acceso otorgado por el municipio correspondiente en el momento que se otorgue escritura de compraventa.

Toda persona que incumpla lo antes dispuesto estará sujeta a una multa administrativa no menor de mil quinientos (1,500) dólares ni mayor de tres mil (3,000) dólares. Se considerará una violación separada por cada vez que se deje de cumplir la obligación antes impuesta.

Ningún urbanizador o desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple podrá por sí, a través de cualquier otra persona o en cualquier forma, ofrecer, exhibir, promover o anunciar la venta de viviendas, solares, lotes o terrenos induciendo a creer que la calle, urbanización o comunidad tendrá acceso controlado sin haber obtenido del municipio a que corresponda y tener vigente el permiso de control de acceso exigido en las [23 LPRA secs. 64 et seq.] de esta ley, de haber solicitado permiso, indicar la etapa en que se encuentre el mismo. Toda persona que viole las disposiciones de esta sección estará sujeta a una multa administrativa no menor de mil quinientos (1,500) dólares ni mayor de tres mil (3,000) dólares. Se considerará una violación separada por cada día que se incurra en la conducta antes prohibida.

El Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá jurisdicción primaria para dilucidar y resolver las querellas presentadas al amparo de esta sección de acuerdo a los procedimientos y normas establecidos en las [3 LPRA secs. 341 et seq.] , conocidas como Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor y de los reglamentos adoptados en virtud de la misma, que no sean incompatibles con lo dispuesto en esta sección. (Adiccionda sec. 4a en el 1992, ley 22)

Sec. 5 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Limitaciones. 23 L.P.R.A. sec. 64c)

Esta autorización se concederá sujeto a que bajo ninguna circunstancia se impida el libre acceso de la Policía, Bomberos o cualquier otro servicio de emergencia, incluyendo los servicios de ambulancias públicas o privadas y de los empleados de las corporaciones públicas o privadas, sus agentes o contratistas que ofrecen servicio de agua, energía eléctrica, teléfono o recogido de desperdicios sólidos dentro de la comunidad objeto del control de acceso, como tampoco de ningún funcionario, empleado o persona que ocupe un cargo electivo, que deba visitar la comunidad en funciones oficiales, estudiantes, maestros, funcionarios y empleados del Departamento de Educación que presten servicios en las escuelas.

Disponiéndose, que si por razón de no haber una persona o mecanismo eficaz que se pueda activar para facilitar el acceso a la comunidad en circunstancias de emergencia y los agentes de seguridad y orden público antes mencionados se vieran en la obligación de forzar, destruir, mutilar o remover las facilidades de control de acceso, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico ni los municipios serán responsables por los daños ocasionados a éstos.

Las disposiciones de esta Ley no son de aplicación a las actuaciones del Estado en su función de reglamentar el tráfico y acceso vehicular y peatonal a las urbanizaciones, calles y o comunidades residenciales públicas y privadas, por razón de la seguridad, salud o bienestar general, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, a las operaciones de la Policía de Puerto Rico o de la Guardia Nacional de Puerto Rico cuando dichas fuerzas sean movilizadas por las autoridades pertinentes para actuar en apoyo de las fuerzas de seguridad pública, en operaciones para combatir la criminalidad y el narcotráfico, o restablecer la seguridad pública; disponiéndose, específicamente, que las disposiciones de esta Ley no aplican a los operativos llevados a cabo en los residenciales públicos bajo la autoridad conferida por la Orden Ejecutiva OE1993-08 promulgada por el Gobernador de Puerto Rico, o cualquier otra orden ejecutiva debidamente promulgada por el Primer Ejecutivo al amparo de los poderes que le confieren las leyes y la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. (1987, ley 21, sec. 4; Renumerada sec. 5 en el 1988, ley 56; Enmendada en el 1998, ley 336)

Sec. 6 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Violaciones; revocación. (23 L.P.R.A. sec. 64d)

Cualquier violación o incumplimiento de los requisitos antes establecidos conllevará la revocación automática de la autorización, excepto cuando el permiso o autorización se haya inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico según se autoriza en la [23 LPRA sec. 64d-1] de esta ley. Los gastos de dismantelar o remover las facilidades de control de acceso

serán responsabilidad y por cuenta de los residentes y propietarios de la urbanización o comunidad concernida que favorecieron el control de accesos.

Cuando el permiso o autorización conste inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico no se podrá revocar la autorización pero el municipio en donde ubique el desarrollo o lotificación podrá imponer sanciones, de existir una ordenanza municipal a tal efecto, a toda persona natural o jurídica responsable de violar o incumplir los requisitos antes establecidos. Cuando el permiso o autorización se haya solicitado por el urbanizador, el desarrollador o el constructor éstos serán responsables por dichos incumplimientos o infracciones mientras no se hayan vendido y entregado más del sesenta y cinco por ciento (65%) de las residencias, solares o lotes de que consta la urbanización, lotificación o lotificación simple. Cuando hubiese constituido un Consejo, Junta o Asociación de Residentes ésta será responsable del incumplimiento o infracción de las disposiciones de la [23 LPRA sec. 64c] de esta ley y mantendrá bajo su autoridad el control de acceso para administrarlo y mantenerlo.

Los gobiernos municipales de Puerto Rico tendrán facultad para aprobar aquellas ordenanzas municipales que sean necesarias para sancionar las violaciones a las disposiciones de las [23 LPRA secs. 64 a 64g] de esta ley o del reglamento promulgado a su amparo hasta un máximo de doscientos cincuenta (250) dólares por cada violación. Cada día en que se incurra en la misma violación será considerada como una violación separada. (1987, ley 21 sec. 5; renumerada sec. 6 en el 1988, ley 156)

Sec. 7 [Omitida]

Sec. 8 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Inscripción; requisitos. (23 L.P.R.A. sec. 64d-1)

El permiso y autorización a que se refiere la [23 LPRA sec. 64] de esta ley podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como un gravamen real sobre la finca cumpliendo los siguientes requisitos:

(a) Cuando la solicitud de permiso y autorización fue hecha por un urbanizador, desarrollador o constructor que haya cumplido con lo establecido en la [23 LPRA sec. 64b-1] de esta ley deberá el titular y propietario registral hacer la solicitud de inscripción en escritura pública y someterá certificación de la Junta de Planificación de Puerto Rico y del municipio en donde ubique el desarrollo o lotificación en la que se haga constar que se cumplieron los requisitos expuestos en la [23 LPRA sec. 64b-1] de esta ley y las condiciones o limitaciones impuestas para la concesión del permiso o autorización. Si la finca sobre la que ha de inscribirse el gravamen estuviese segregada o su segregación fuere solicitada se inscribirá el gravamen sobre cada una de las nuevas fincas segregadas o a segregarse. Si no estuviese segregada la finca y luego se segrega entonces al momento de cada segregación el registrador de la propiedad hará constar en cada inscripción de las nuevas fincas la existencia del gravamen.

(b) Cuando la solicitud de inscripción sea hecha por cualquier otra persona que no sea el urbanizador, desarrollador o constructor se requerirá que la solicitud de inscripción sea hecha mediante escritura pública suscrita por los titulares registrales que son propietarios de más del

cincuenta por ciento (50%) de las fincas que forman parte de la urbanización, calle o comunidad a la que se le ha extendido el permiso y autorización y se acompañará una certificación del municipio que concedió la autorización y permiso en la que se hará constar el otorgamiento de dicho permiso y las condiciones impuestas. Dicha solicitud de inscripción podrá hacerse mediante escritura pública por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes que esté debidamente organizado a tenor con las leyes de Puerto Rico y esté en funciones, pero en este caso deberá presentarse una declaración jurada de cada titular registral que sea propietario de cada una de las fincas sobre las que ha de constituirse el gravamen en la que éstos certifiquen que consienten la inscripción del gravamen y que autorizan al Consejo, Junta o Asociación a solicitar la inscripción y se hará constar la descripción registral del inmueble. La inscripción aquí dispuesta sólo surtirá efecto sobre aquellas fincas cuyos titulares hayan consentido la inscripción.

Cuando el titular haya consentido la inscripción del gravamen condicionado a que el gravamen sea constituido por determinado por ciento de propietarios de la urbanización, calle o comunidad se deberá acreditar adecuadamente el cumplimiento de la condición antes de que se pueda inscribir la autorización y permiso como gravamen sobre la finca del propietario autorizante sujeto a dicha condición.

La inscripción aquí autorizada estará sujeta al pago de derechos de inscripción de cinco (5) dólares en comprobantes de rentas internas, y la de cancelación igual cantidad, sin que pueda cobrarse cantidad adicional alguna por el Registrador de la Propiedad de Puerto Rico. (Adicionada como sec. 8 en el 1988, ley 156)

Sec. 9 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Cancelación de inscripción; requisitos. (23 L.P.R.A. sec. 64d-2)

La inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico del permiso y autorización señalado en la [23 LPRA sec. 64d-1] de esta ley podrá cancelarse cumpliendo con las siguientes disposiciones:

(a) Cuando la inscripción fue solicitada bajo las disposiciones del inciso (a) de la [23 LPRA sec. 64d-1] de esta ley se requerirá que consientan a la cancelación el noventa por ciento (90%) de los propietarios de las fincas sujetas al gravamen.

(b) Cuando la inscripción fue solicitada bajo las disposiciones del inciso (b) de la [23 LPRA sec. 64d-1] de esta ley se requerirá que consientan a la cancelación el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios de las fincas sujetas al gravamen.

(c) Cuando el control del tráfico y acceso no sea de utilidad para la urbanización, calle o comunidad, el Consejo, Junta o Asociación de Residentes podrá recurrir al Tribunal Superior con competencia para que éste autorice la cancelación de la inscripción con citación a todas las partes interesadas. Este procedimiento podrá utilizarse cuando no se pueda utilizar los mecanismos establecidos en los dos incisos anteriores. (Adicionada como sec. 9 en el 1988, ley 156)

Sec. 10 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Obligación de contribuir proporcionalmente; propietarios. (23 L.P.R.A. sec. 64d-3)

(a) El Consejo, Junta o Asociación de Residentes está facultada para imponer una cuota para cubrir los costos y gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso, incluyendo los salarios o jornales del personal contratado. Asimismo, está facultada para cobrar dicha cuota y reclamar la deuda a un propietario por este concepto por la vía judicial.

La obligación de pago recaerá en los siguientes propietarios:

(1) Los propietarios de fincas en las que se haya inscrito la autorización o permiso bajo el procedimiento establecido en la [23 LPRA sec. 64d-1] de esta ley.

(2) Los propietarios que autorizaron la solicitud para establecer el control de acceso, según fue implantado.

(3) Todo propietario adquirente de una finca, ubicada en una urbanización, calle o comunidad que ha sido autorizada por el municipio correspondiente para controlar el acceso o que, a la fecha de la compraventa, se encontrara en trámite de obtener el consentimiento de tres cuartas (3/4) partes de los propietarios y así conste en actas.

(4) Cuando la solicitud fue hecha por el urbanizador, desarrollador o constructor, el pago de cuota será obligatorio para toda persona que advenga dueño del inmueble.

(5) Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso, pero que en fecha posterior se comprometieron al pago mediante contrato escrito.

(b) 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. Las cuotas que no sean satisfechas dentro del plazo fijado para su pago devengarán intereses al tipo máximo legal fijado para préstamos personales, según lo establezca la Junta Reguladora de Tasas de Interés para préstamos personales concedidos por la banca comercial. La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente a uno por ciento (1%) mensual del total adeudado.

El propietario que esté en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en el plazo de quince (15) días a partir del recibo de la notificación por correo certificado se le podrá exigir el pago por la vía judicial, en cuyo caso el tribunal impondrá al deudor moroso el pago de costas y honorarios de abogado.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el propietario moroso hubiere arrendado el inmueble, el tribunal ordenará al arrendatario que consigne judicialmente a favor del demandante la cantidad necesaria de los pagos correspondientes al arrendador por concepto de cánones de arrendamiento, según vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del propietario. (Adicionada como sec. 10 en el 1988, ley 156; 1992, ley 22)

Sec. 11 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Crédito preferente; limitación. (32 L.P.R.A. sec. 64d-4)

El crédito contra cualquier propietario por su parte en los gastos a los que se refiere el inciso (a) de la [23 LPRAsec. 64d-3] de esta ley tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza, excepto los siguientes:

(a) Los créditos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco (5) últimas anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graven al inmueble.

(b) Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. (Adicionada como sec. 11 en el 1988, ley 156; enmendada en el 1992, ley 22)

Sec. 12 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Responsabilidad solidaria de adquirentes voluntarios. (23 L.P.R.A. sec. 64d-5)

La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la [23 LPRA sec. 64d-3] de esta ley constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando éste se haya constituido conforme a lo establecido en la [23 LPRA sec. 64d-1] de esta ley. Por lo tanto, el adquirente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con la [23 LPRA sec. 64d-3] de esta ley, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

El propietario de un inmueble sujeto a un gravamen por virtud de lo dispuesto en las secs. la [23 LPRA secs. 64 a 64g] de esta ley estará obligado a informar a cualquier adquirente voluntario de dicho inmueble los gravámenes que afecten al mismo por concepto de los gastos señalados en la [23 LPRA sec. 64d-3] de esta ley. La información sobre los gravámenes que afecten el inmueble tendrá que ser suministrada al adquirente voluntario con anterioridad al cierre de la transacción que corresponda.

El adquirente voluntario podrá incoar contra el titular que dejare de informar dichos gravámenes una acción por dos (2) veces el importe de lo adeudado por concepto de los gastos señalados en la [23 LPRA sec. 64d-3] de esta ley, más las costas y honorarios del abogado demandante. (Adicionada como sec. 12 en el 1988, ley 156; 1992, ley 22)

Sec. 13 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Reglamentos. (23 L.P.R.A. sec. 64e)

La Junta de Planificación de Puerto Rico adoptará un reglamento para ser utilizado por todos los gobiernos municipales en el establecimiento de normas y procedimientos necesarios para la obtención de autorizaciones y permisos para el control de tráfico de vehículos de motor y el uso público de las calles en las urbanizaciones y comunidades conforme a lo dispuesto en las [23 LPRA secs. 64 et seq.] de esta ley.

Los gobiernos municipales podrán adoptar aquellas normas mediante ordenanza que estimen pertinentes en todo aquello que no sea incompatible con lo ya establecido en el reglamento de la Junta de Planificación y que sea necesario para llevar a cabo los propósitos de las [23 LPRA

secs. 64 et seq.] de esta ley. (1987, ley 21 sec. 6; renumerada y enmendada como sec. 13 en el 1988, ley 156; 1992, ley 22)

Sec. 14 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Fianza. (23 L.P.R.A. sec. 64f)

A los fines de conceder la autorización o permiso a tenor con lo dispuesto en las [23 LPRA secs. 64 y 64b] de esta ley el municipio donde ubique el desarrollo o lotificación podrá requerir la prestación de una fianza o garantía cuya cuantía no excederá de dos mil (2,000) dólares. Dicha fianza o garantía responderá en las situaciones previstas en la [23 LPRA sec. 64d] de esta ley. (Adicionada como sec. 14 en el 1988, ley 156)

Sec. 15 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Excepción al pago de cuota. (23 L.P.R.A. sec. 64g)

Los propietarios que no autorizaron expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso no estarán obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema excepto en aquellos casos en que se comprometan a dichos pagos mediante contrato escrito. Cuando así se comprometan, estos propietarios estarán sujetos a las obligaciones y disposiciones de la [23 LPRA sec. 64d-3] de esta ley. Todo propietario o residente tendrá acceso al área sujeta al control de acceso en igualdad de condiciones y todo propietario podrá participar con voz y voto en las asambleas generales que celebre el Consejo, Junta o Asociación de Residentes, independientemente de que sea o no miembro de dicho organismo. (Adicionada como sec. 15 en el 1988, ley 156; enmendada en el 1992, ley 22)

Sec. 16 Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles - Notificación de adquisición. (23 L.P.R.A. sec. 64h)

(a) Toda persona que adquiera el título de una residencia en una urbanización, calle o comunidad donde se haya establecido un sistema de control de acceso notificará al Consejo, Junta o Asociación de Residentes su nombre, dirección y fecha en que adquirió la propiedad no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha de adquisición. Dentro de este término acreditará además con documentos fehacientes el hecho de la adquisición.

Todo vendedor de cualquier propiedad en una calle, urbanización o comunidad de acceso controlado viene obligado a comunicar al adquirente voluntario el requisito de notificación aquí establecido en o antes de la fecha de adquisición.

(b) En todo caso de venta o arrendamiento de una residencia dentro de una urbanización, calle o comunidad donde se haya establecido un sistema de control de acceso, el titular de dicha residencia lo notificará al Consejo, Junta o Asociación de Residentes, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la venta o arrendamiento. La notificación incluirá el nombre completo del adquirente o arrendador, la dirección y la fecha exacta de dicha venta o arrendamiento. Además deberá exigir al adquirente o arrendatario en el documento de venta o arrendamiento, según sea el caso, la expresión de que conoce y observará plenamente los

preceptos de las [23 LPRA secs. 64 et seq.] de esta ley y del reglamento adoptado en virtud de la misma por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos de reparación y mantenimiento de los dispositivos, equipos, sistemas y otros de control de acceso y además responderá del incumplimiento por parte del arrendatario de las disposiciones de las [23 LPRA secs. 64 et seq.] de esta ley y del Reglamento que le sean aplicables. (Adicionada como sec. 16 en el 1992, ley 22)

Modificado (Last update): 2 de enero de 2002