

LEY

Para enmendar la Sección 11, inciso (b), 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 asociaciones de residentes o corporaciones sin fines de lucro que se constituyen en las urbanizaciones con acceso controlado la facultad para cobrar penalidades sobre cuotas no pagadas; disponer que los propietarios u ocupantes que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones de la Asociación de Residentes; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como la "Ley de Control de Acceso de 1987", establece en su Sección 10 (a) que: "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...".

Lo que no incluye la "Ley de Control de Acceso" son mecanismos y/o penalidades efectivas para poder incentivar el pago de las cuotas. Por método de comparación, la Ley 103-2003, conocida como la "Ley de Condominios", fue enmendada para esos propósitos. El Artículo 39 de la Ley Núm. 103 impone penalidades cuando dispone que "[e]l Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad. En el caso de las deudas del Estado Libre Asociado el término será de ciento veinte (120) días."

Por otro lado, el Artículo 39 también impone restricciones para votar en las asambleas y provee para el corte de la electricidad y el agua potable, entre otros, cuando dispone que:

"Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de *quorum* cuando esta Ley requiera tal consentimiento, hasta

tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión."

Es la intención de esta Asamblea Legislativa concederle a las asociaciones de residentes o corporaciones sin fines de lucro que se constituyen en las urbanizaciones con acceso controlado los mecanismos y/o penalidades para poder incentivar el pago de las cuotas, similares a los que concede la "Ley de Condominios". De esa manera se evitan los problemas económicos a las urbanizaciones con acceso controlado causados por propietarios morosos en sus pagos de cuotas.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

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

"(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. El Reglamento de la urbanización podrá disponer el cobro de una penalidad de hasta diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad.

El propietario que esté en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en plazo de quince (15) días a partir 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, cuya cantidad será establecida en el reglamento de la Asociación de Residentes.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, ordenará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, previo los trámites legales que corresponda. Para tal requerimiento, se presentará una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario de la Asociación de Residentes, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago y cualquier otro documento que evidencie lo reclamado. Una vez decretado el embargo, será responsabilidad de la Asociación de Residentes presentar al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

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.

Aquellos propietarios u ocupantes que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de fincas de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones de la Asociación de Residentes, incluyendo aquellos que se opusieron al cierre, ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de *quorum* hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta con anterioridad a la asamblea en cuestión."

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

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 30 de enero de 2018

Firma



Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico