

“Código Municipal de Puerto Rico”

Ley Núm. 107 de 14 de agosto de 2020, según enmendada

{Ir a [Tabla de Contenido](#)}

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 170 de 30 de diciembre de 2020](#)

[Ley Núm. 5 de 27 de mayo de 2021](#)

[Ley Núm. 44 de 21 de septiembre de 2021](#)

[Ley Núm. 53 de 26 de octubre de 2021](#)

[Ley Núm. 24 de 27 de mayo de 2022](#)

[Ley Núm. 27 de 27 de mayo de 2022](#)

[Ley Núm. 52 de 30 de junio de 2022](#))

Para crear el Código Municipal de Puerto Rico a los fines de integrar, organizar y actualizar las leyes que disponen sobre la organización, administración y funcionamiento de los Municipios; añadir nuevos modelos procesales para la consecución de mayor autonomía para estos; y derogar las siguientes leyes: [Ley 81-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico”](#); [Ley 83-1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”](#); [Ley 80-1991, según enmendada, conocida como “Ley del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales \(CRIM\)”](#); [Ley Núm. 113 de 10 de julio de 1974, según enmendada, mejor conocida como “Ley de Patentes Municipales”](#); [Ley 19-2014, según enmendada conocida como “Ley de la Corporación de Financiamiento Municipal”](#); [Ley Núm. 19 de 12 de mayo de 1977, según enmendada, conocida como “Ley de la Policía Municipal”](#); [Ley 31-2012, conocida como “Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico”](#); [Ley 120-2001, según enmendada, conocida como “Ley de Municipalización de Instalaciones Recreativas y Deportivas Comunitarias”](#); [Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como “Ley de Control de Acceso de 1987”](#); [Ley 21-1997, según enmendada, conocida como “Ley de Ventas de Deudas Contributivas”](#); [Ley 137-2014, según enmendada, conocida como “Ley para la Distribución de los Fondos Federales del “Community Development Block Grant Program” \(CDBG\) entre los Municipios de Puerto Rico”](#); [Ley Núm. 222 de 15 de mayo de 1938, según enmendada, conocida como “Ley para Autorizar a los Municipios a Adoptar Ordenanzas Relacionadas con la Reparación y Eliminación de Viviendas Inadecuadas”](#); [Ley 118-2010, según enmendada, conocida como “Ley de Incentivos para el Desarrollo Económico y Turístico Municipal”](#); [Ley 18-2014, según enmendada, conocida como “Ley del Fondo de Administración Municipal”](#); [Ley 64-1996, según enmendada, conocida como “Ley de Financiamiento Municipal de Puerto Rico de 1996”](#); [Ley Núm. 29 de 30 de junio de 1972, según enmendada, conocida como “Ley de la Agencia de Financiamiento Municipal de Puerto Rico”](#); [Ley 114-2009 mejor conocida como “Para facultar a los Gobiernos Municipales a Crear Centros de Cuido Diurno”](#); y para otros fines.

solicitud formal de inclusión, los miembros excluidos quedarán incorporados con el voto de la mayoría de los presentes en la antes mencionada convocatoria.

Los municipios que ingresen al Consorcio por reclamo tendrán un derecho estatutario de realizar auditorías, dentro del término de ciento ochenta (180) días, contados a partir de su ingreso.

Artículo 2.119 — Facultades del Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico (21 L.P.R.A. § 7354)

Se le confiere al Secretario del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico la facultad para ordenar de forma inmediata todas las acciones necesarias y convenientes, para la implementación rápida y eficiente de este Capítulo. Se le confiere la autoridad de convocar a la Junta de Alcaldes o Junta Local cuando haya reclamo de exclusión de miembros o ilegalidad en el funcionamiento de estos organismos. Los Consorcios deberán atemperar los reglamentos, el Plan Estatal y normas internas a lo establecido en este Código.

Libro III — Servicios Municipales

Capítulo I — Control de Acceso

Artículo 3.001 — Facultad del Municipio para el Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7411)

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. En ese caso, si el control de acceso propuesto ubicara en un municipio que ocupe la menor parte de la finca se requerirá el consentimiento de la Legislatura Municipal de este para establecer el acceso.

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.

No obstante, 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 tengan 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 cargo alguno 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) del Artículo 3.003 de este Código.

(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 este Código 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.

Artículo 3.002 — Requisitos para Autorizar el Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7412)

A los fines de poder solicitar y obtener el permiso a que se refiere el Artículo 3.001 de este Código, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

(a) Que las urbanizaciones, calles o comunidades tengan un 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 de Puerto Rico o de los municipios para uso y disfrute del público en general, excluyendo las escuelas, parques recreativos y los 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. Los propietarios que autoricen la implementación 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. Dicha autorización obligará al propietario a cumplir con lo dispuesto en el Artículo 3.010 de este Código. Disponiéndose que el propietario podrá reconsiderar su autorización mediante notificación escrita en cualquier momento antes de la celebración de la primera vista pública.

(d) Que la comunidad se comprometa y presente garantías de que ha de asumir los gastos de instalación, operación y mantenimiento de las facilidades y dispositivos necesarios para el control del acceso a la urbanización o comunidad.

Artículo 3.003 — Procesos para Autorizar el Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7412)

(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 a las cuales se proponga controlar su acceso, de conformidad con lo establecido en este Código y en los reglamentos aplicables. El municipio celebrará vistas públicas no más tarde de los cuarenta y cinco (45) días del recibo de dicha petición. La vista pública se notificará por escrito a los propietarios y residentes de la urbanización, calles y comunidad residencial, pública o privada, para la que se solicita el control de acceso. La notificación incluirá la fecha, lugar y hora de celebración de la vista pública. Además, el municipio publicará el aviso de la vista pública en un periódico de circulación general o regional en Puerto Rico con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de la vista. Solo 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 al Departamento de Transportación y Obras Públicas, Negociado de la Policía de Puerto Rico, Negociado del Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y al Servicio de Correo Postal. También notificará al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales 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; a la Región Educativa de el Departamento de Educación 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.

(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. Las agencias tendrán el derecho a comparecer y deponer en las vistas y el municipio podrá requerir su comparecencia y deposición, de estimarlo necesario.

(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 implementación. Este 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. Este dictamen preliminar tendrá que adaptarse 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 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 una 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 autorizado someta todos los documentos requeridos para ello. Por su parte, la Oficina de Permisos correspondiente 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 se posibilite cumplir con la reglamentación vigente sobre acceso a las playas; que se posibilite a los residentes externos a la comunidad el uso y disfrute de las facilidades deportivas, recreativas y otras de uso comunal; se posibilite recibir servicios de las instituciones privadas, como escuelas, iglesias, hospitales, clubes cívicos y otros, ubicados en la comunidad; y que el control de acceso no constituya una barrera física o arquitectónica a ciudadanos con impedimentos. Estos derechos se divulgarán al público mediante la colocación de rótulos visibles en las entradas a las comunidades con sistema de control de acceso, conforme a lo dispuesto en este Código, identificándose en dichos rótulos las facilidades existentes en dicha comunidad.

En las urbanizaciones o comunidades que disfruten del sistema de control de acceso establecido en este Código, los guardias de seguridad estarán facultados para requerir la siguiente información a los visitantes: el nombre del visitante; lugar o residencia a visitar; marca, modelo, color y número de tablilla del vehículo; y la hora de entrada y salida. Asimismo, las asociaciones de residentes deben colocar un letrero para informar al público el tipo de información que se les requerirá a los no residentes de las urbanizaciones y comunidades residenciales acogidas al régimen de control de acceso. Este letrero debe estar visible justo antes de la entrada al control de acceso.

La solicitud de esta información es cónsona con el principio de control de acceso que dispone este Código y no deberá interpretarse como una limitación al derecho de uso y disfrute de las facilidades recreativas y de las vías públicas. Estas normas no aplicarán a los vehículos que estén respondiendo a una emergencia, incluyendo, pero sin limitarse a, bomberos, policías, ambulancias y de manejo de emergencias.

Artículo 3.004 — Autorización del Control de Acceso para Urbanizaciones (21 L.P.R.A. § 7414)

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 este los controles de acceso, sujeto a que cumpla con las disposiciones de este Código y de las ordenanzas y reglamentos que adopte el municipio que le sean aplicables. Además, previamente, deberá obtener 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. Los urbanizadores o desarrolladores no estarán sujetos a lo dispuesto en los incisos (a), (c) y (d) del Artículo 3.002 y con lo dispuesto en el Artículo 3.003 de este Código.

Artículo 3.005 — Penalidades por Anuncios Engañosos en la Venta de Viviendas en Urbanizaciones con Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7415)

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. El urbanizador o desarrollador deberá entregar a todo adquirente copia certificada del permiso de control de acceso otorgado por el municipio en el momento que se otorgue la escritura de compraventa.

Toda persona que incumpla lo antes dispuesto, estará sujeto 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 este Código; o de haber solicitado permiso, indicar la etapa en que se encuentre el mismo. Toda persona que viole

las disposiciones de este Artículo 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 este Artículo de acuerdo a los procedimientos y normas establecidos en la [Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida 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 este Artículo.

Artículo 3.006 — Excepciones para el Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7416)

Esta autorización se concederá sujeto a que bajo ninguna circunstancia se impida el libre acceso a los agentes del orden público, cuerpo de manejo de emergencias, (públicos o privados), proveedores de servicios de agua, electricidad, comunicaciones, seguridad, recogido de desperdicios sólidos y otros análogos dentro de la comunidad objeto del control de acceso, como tampoco de ningún funcionario o empleado, 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 ni los municipios serán responsables por los daños ocasionados a estos.

Las disposiciones de este Código 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 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, los cuerpos de la policía municipal 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, proteger o restablecer la seguridad y salud pública; disponiéndose, específicamente, que las disposiciones de este Código no aplican a los operativos llevados a cabo en los residenciales públicos y otras comunidades, bajo la autoridad conferida por cualquier orden ejecutiva debidamente promulgada por el Gobernador, al amparo de los poderes que le confieren las leyes y la [Constitución de Puerto Rico](#), o en virtud de la autoridad reconocida a agencias estatales y federales facultadas para ello. Las disposiciones de este Código no son de aplicabilidad, además, a agentes investigadores y miembros de la Policía de Puerto Rico, toda vez sean transportados en un vehículo oficial, vistan el uniforme del cuerpo o presenten su tarjeta de identificación al oficial de seguridad de turno en la entrada donde ubique el control de acceso. De igual forma, no serán aplicables a cualquier vehículo oficial de los Gobiernos: de Puerto Rico, federal o municipal; tampoco aplicará a vehículos que estén respondiendo a una emergencia. Estos estarán exentos del proceso de identificación, una vez demuestren la tablilla que acredite que es un vehículo oficial. Corresponde a las comunidades con estos controles tomar las medidas necesarias para cumplir con las disposiciones de este Código.

Artículo 3.007— Sanciones por Incumplimiento a los Requisitos de Permisos de Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7417)

Cualquier violación o incumplimiento a los requisitos antes establecidos conllevará la revocación automática del permiso, excepto cuando el permiso se haya inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico según se autoriza en el Artículo 3.008 de este Código. Los gastos de dismantelar o remover instalaciones 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 acceso.

Cuando el permiso o autorización conste inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, no se podrá revocar la autorización; sin embargo, de existir una ordenanza municipal a tal efecto, el municipio en donde ubique el desarrollo o lotificación podrá imponer sanciones, 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, estos serán responsables por dichos incumplimientos o infracciones mientras no se haya 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 y se haya constituido el Consejo, Junta o Asociación de Residentes. Cuando se hubiese constituido un Consejo, Junta o Asociación de Residentes, esta será responsable del incumplimiento o infracción de las disposiciones de este Código 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 este Capítulo del Código Municipal o de reglamentos promulgados a su amparo hasta un máximo de doscientos cincuenta (250) dólares por cada violación por los primeros cinco (5) días naturales luego de notificada la violación. Cada día en exceso de cinco (5) días en que se incurra en la misma violación será considerada como una violación separada.

Artículo 3.008 — Inscripción de Control de Acceso en el Registro de la Propiedad (21 L.P.R.A. § 7418)

El permiso y autorización a que se refiere el Artículo 3.001 de este Código 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 sea hecha por un urbanizador, desarrollador o constructor que haya cumplido con lo establecido en el Artículo 3.004 de este Código, el titular y propietario registral deberá 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 el Artículo 3.004 de este Código 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 la finca no estuviese segregada 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 una 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 estos 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 solo 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.

Artículo 3.009 —Cancelación por Incumplimiento de Disposiciones Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7419)

La inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico del permiso y autorización señalada en el Artículo 3.008 en este Código podrá cancelarse cumpliendo con las siguientes disposiciones:

(a) Cuando la inscripción fue solicitada bajo las disposiciones del inciso (a) del Artículo 3.008 de este Código 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) del Artículo 3.008 de este Código 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 este 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.

Artículo 3.010 — Control del Tráfico de Vehículos de Motor y Uso Público en Ciertas Calles; Obligación de Contribuir Proporcionalmente; Propietarios (21 L.P.R.A. § 7420)

(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 mediante 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 el Artículo 3.008 de este Código.

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

(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. 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 y lo deduzca del pago al arrendador, 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 3.011 — Excepciones para Preferencia de Créditos (21 L.P.R.A. § 7421)

El crédito contra cualquier propietario por su parte en los gastos a los que se refiere el inciso (a) del Artículo 3.009 de este Código tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza, excepto los siguientes:

- (a) Los créditos a favor del Gobierno de Puerto Rico y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco (5) últimas anualidades vencidas y no satisfechas, y la corriente no pagada, de las contribuciones que graven al inmueble; y
- (b) los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

Artículo 3.012 — Responsabilidad Solidaria de Adquirientes Voluntarios e Involuntarios (21 L.P.R.A. § 7422)

La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la Artículo 3.010 de este Código constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando este se haya constituido conforme lo establecido en este Código. Por lo tanto, el adquiriente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que este adeude, a tenor con Artículo 3.010 de este Código, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquiriente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Un adquiriente involuntario de un inmueble sujeto a este Código será responsable solamente de las deudas por los gastos señalados en el Artículo 3.010 de este Código que hayan surgido y no se hayan satisfecho durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad, más el balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquiriente involuntario, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes. Para efectos de lo anterior, es adquiriente involuntario el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a este Código.

El propietario de un inmueble sujeto a un gravamen por virtud de lo dispuesto en este Código estará obligado a informar a cualquier adquirente voluntario de dicho inmueble los gravámenes que afecten al mismo por concepto de los gastos señalados en el Artículo 3.010 de este Código. 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 el Artículo 3.010 de este Código, más las costas y honorarios del abogado demandante.

Artículo 3.013 — Reglamento para Obtener Autorizaciones para el Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7423)

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 este Código.

Los gobiernos municipales podrán adoptar mediante ordenanza aquellas normas 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 este Código.

Artículo 3.014 — Fianza para Conceder Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7424)

A los fines de conceder la autorización o permiso a tenor con lo dispuesto en el Artículo 3.001 de este Código, el municipio donde ubique el desarrollo o lotificación podrá requerir la prestación de una fianza o garantía cuya cuantía no excederá de tres mil (3,000) dólares. Dicha fianza o garantía responderá en las situaciones previstas en el Artículo 3.005 de este Código.

Artículo 3.015 — Derechos de los Propietarios que no Autoricen Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7425)

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 del Artículo 3.010 de este Código. 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.

Artículo 3.016 — Notificación de Cambios a la Junta o Consejo (21 L.P.R.A. § 7426)

(a) Toda persona que adquiriera 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 el hecho de la adquisición con documentos fehacientes.

Todo vendedor de propiedad en una calle, urbanización o comunidad de acceso controlado viene obligado a comunicar por escrito 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 este Capítulo y del Reglamento adoptado en virtud de éste 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 este Código y del Reglamento aplicable.

Artículo 3.017 — Modificación al Control de Acceso (21 L.P.R.A. § 7427)

Se establece el siguiente mecanismo para que un control de acceso pueda ser modificado, a través de Asamblea del Consejo, Junta o Asociación de Residentes. Se dispone para que la comunidad que compone los límites colindantes de un control de acceso, que mediante votación en asamblea de sus miembros entiendan meritoria una modificación puedan así solicitarlo al municipio, siempre y cuando se cumpla con el quorum requerido y lo aquí establecido. Disponiéndose, que la modificación de control de acceso debe ser aprobada por los menos por tres cuartas (3/4) partes del quorum de la asamblea.

(a) La participación de los propietarios estará limitada a un propietario por vivienda y la prestación voluntaria de su consentimiento deberá constar por escrito.

(b) La comunidad deberá demostrar garantías de que asumirá los gastos de instalación, modificación, mantenimiento y operación de los cambios propuestos junto con la petición al municipio.

(c) Las resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con la urbanización. La misma permanecerá en pleno efecto y vigor mientras no se emita un documento escrito que claramente revoque la autorización prestada con fecha anterior.

(d) En cuanto al proceso de notificación sobre la petición de una modificación al control de acceso, se adoptarán en su totalidad los términos definidos en el Artículo 3.003 de este Código. Igualmente, en lo que respecta a las modificaciones de los controles de acceso, debe contemplarse que estos están a su vez sujetos a la obtención de los permisos correspondientes de la Oficina de Gerencia de Permisos, pago de arbitrios y patente de construcción, de ser aplicable.