

LEY DE CONTROL DEL TRAFICO DE VEHÍCULOS DE MOTOR Y USO PÚBLICO DE CIERTAS CALLES

(LEY NÚMERO 21 DE MAYO DE 1987, SEGÚN ENMENDADA) ¹

LEGISLATURA DE PUERTO RICO

SECCIÓN 1. - PERMISOS

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, públicos o privados, 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.

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 Apartado (1) del inciso (o) del Artículo 2.004 de la Ley Núm 81 de 30 de agosto de 1991², conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991", 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, urbanizaciones 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 Sección 3 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 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.

SECCIÓN 2. -

A los fines de poder solicitar y obtener el permiso a que se refiere la Sección 1 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 aquellos 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 Sección 10 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 Sección 10 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 de acceso a la urbanización o comunidad.

SECCIÓN 3. - NOTIFICACIONES

(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 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 y notificará la fecha, hora y lugar señalado para las vistas públicas al Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Policía de Puerto Rico, el Cuerpo de Bomberos de Puerto Rico, la Autoridad de Energía Eléctrica, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y el Servicio de Correo. 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 laborales 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 autorizado 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 imposibilite cumplir con las 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 ó 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 esta ley, identificándose en dichos rótulos las instalaciones y

facilidades públicas existentes en dicha comunidad.

SECCIÓN 4. - SOLICITUD ANTES DE LOTIFICAR O DESARROLLAR

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 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), (b) y (d) de la Sección 2, ni de la Sección 3 de esta ley.

SECCIÓN 4-A. -

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 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 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 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 esta Sección.

SECCIÓN 5. - LIMITACIONES

Esta autorización se concederá sujeto a que bajo ninguna circunstancia se impida el libre acceso a 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, sus agentes o corporaciones públicas, sus agentes o contratistas que ofrecen servicio de agua, energía eléctrica, teléfono o recogido de desperdicios sólidos como tampoco de ningún funcionario o empleado que deba visitar la comunidad en funciones oficiales, estudiantes, maestros, funcionarios y empleados del Departamento de Instrucción Pública que presten servicios en las escuelas.

Disponiéndose, que si por alguna 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.

SECCIÓN 6. - VIOLACIONES; REVOCACIÓN

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 Sección 8 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 acceso.

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 Sección 5 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 Secciones 1 a 18³ 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.

SECCIÓN 7. - VIGENCIA⁴

Esta ley estará en vigor ciento veinte (120) días después de su aprobación.

SECCIÓN 8. - INSCRIPCIÓN; REQUISITOS

El permiso y autorización a que se refiere la

Sección 1 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 Sección 4 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 se ubique el desarrollo o lotificación en la que se haga constar que se cumplieron los requisitos expuestos en la Sección 4 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 de 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.

SECCIÓN 9. - CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN; REQUISITOS

La inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico del permiso y autorización señalado en la Sección 8 de esta ley podrá cancelarse cumpliendo con las siguientes disposiciones:

(a) Cuando la inscripción fue solicitada bajo las disposiciones del inciso (a) de la Sección 8 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 Sección 8 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.

SECCIÓN 10. - OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR PROPORCIONALMENTE; PROPIETARIOS

(a) Cuotas y pagos:

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 Sección 8 anterior.
- (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 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) Cuotas no satisfechas:

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 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 al 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.

SECCIÓN 11. - CRÉDITO PREFERENTE; LIMITACIÓN

El crédito contra cualquier propietario por su parte en los gastos a los que se refiere el inciso (a) de la Sección 10 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.

SECCIÓN 12. - RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE ADQUIRENTES VOLUNTARIOS

La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la Sección 10 de esta ley constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando éste se haya constituido conforme a lo establecido en la Sección 8 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 Sección 10 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 Secciones 1 a la 18³ 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 Sección 10 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 Sección 10 de esta ley, más las costas y honorarios del abogado demandante.

SECCIÓN 13. - REGLAMENTOS

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 del tráfico de vehículos de motor y el uso público de las calles en las urbanizaciones y comunidades conforme a lo dispuesto en esta ley.

Los gobiernos municipales podrán adoptar normas mediante ordenanzas 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 esta Ley.

SECCIÓN 14 - FIANZA

A los fines de conceder la autorización o permiso a tenor con lo dispuesto en las Secciones 1 y 3 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 Sección 6 de esta ley.

SECCIÓN 15. - EXCEPCIÓN AL PAGO DE CUOTA

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 Sección 10 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.

SECCIÓN 16. -

(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 la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, 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 esta ley y del Reglamento que le sean aplicables.

SECCIÓN 17. - DISPOSICIÓN TRANSITORIA⁵

(a) En los casos de calles, urbanizaciones y comunidades cuyos propietarios adquirieron el inmueble con anterioridad a la fecha de aprobación de esta ley bajo la creencia de que el urbanizador o desarrollador había obtenido el permiso o autorización de control de acceso requerido por esta ley, los municipios concederán tales permisos o autorizaciones a petición de la Asociación de Residentes sin tener que cumplir con las disposiciones de la Sección 3 de esta ley, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

(1) El urbanizador o desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple, sus agentes o empleados o el vendedor de los mismos, cualquiera que fuere, exhibió, ofreció, promovió o anunció la venta de las viviendas, solares, lotes o terrenos induciendo a creer que la calle, urbanización o comunidad estaba debidamente autorizada de acuerdo a esta ley para establecer, mantener y operar controles de acceso.

(2) La Asociación de Residentes demuestre al municipio que es la legítima representante de los

propietarios de la calle, urbanización o comunidad de que se trata y que la solicitud para formalizar y convalidar el control de acceso fue adoptada por lo menos por tres cuartas (3/4) partes de los propietarios.

(3) La Asociación de Residentes presente al municipio evidencia de que las obras e instalación de los dispositivos de control de acceso estaban instaladas y operado antes del 20 de mayo de 1987.

(b) Todo urbanizador o desarrollador de terrenos o constructores de urbanización, lotificación o lotificación simple, sus agentes o empleados, o el vendedor de los mismos, cualquiera que fuere, que a la fecha de aprobación de esta ley, este ofreciendo, exhibiendo, promoviendo o anunciando la venta de las viviendas, solares, lotes o terrenos con acceso controlado, sin haber obtenido el permiso requerido en esta ley, deberá presentar al municipio la correspondiente solicitud dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de vigencia de esta ley. Durante ese término y hasta tanto el municipio expida y sea válido y efectivo tal permiso o autorización de control de acceso, dicho urbanizador o desarrollador de terrenos o constructor de urbanización, lotificación o lotificación simple, sus agentes y empleados o el vendedor de los mismos, tendrá la obligación legal de informar en todo anuncio, promoción y gestión de venta la etapa en que se encuentra tal solicitud.

Cumplido el término de sesenta (60) días antes dispuestos los urbanizadores o desarrolladores de terrenos o constructores de urbanización, lotificación o lotificación simple o los vendedores de los mismos, estarán sujetos a las penalidades dispuestas en la Sección 6 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada.

SECCIÓN 18. - VIGENCIA⁶

Esta ley empezará a regir inmediatamente después de su aprobación, a los únicos efectos de que los

municipios adopten las ordenanzas y reglamentos necesarios para su implantación, pero sus restantes disposiciones entrarán en vigor a los treinta (30) días de su aprobación. ■

NOTAS AL CALCE:

¹ La ley se enmendó por la Ley Núm. 156 de 10 de agosto de 1988 y por la Ley Núm. 22 de 16 de julio de 1992. La versión que se ofrece aquí incluye las enmiendas y algunas correcciones menores al texto de la ley (aclaradas por las notas al calce).

² El inciso (o) del Artículo 2.004 de la Ley de Municipios Autónomos (Ley 81 de 30 de agosto de 1991) lee como sigue:

"Establecer, con el asesoramiento de la Junta de Planificación de Puerto Rico, las condiciones y requisitos necesarios para la concesión de autorizaciones para el control de acceso vehicular y de las calles de conformidad a la Ley. Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, y sujeto, además, a lo siguiente:

(1) Que la comunidad que interese controlar el acceso de vehículos de motor sea aislable dentro del área geográfica en que esté ubicada y que no se controle, a su vez, la entrada y salida de otra comunidad que no ha solicitado el control de acceso vehicular.

(2) Que no se dificulte el flujo vehicular y peatonal por calles locales que tienen continuidad entre comunidades y barrios del municipio y que no sólo presentan alternativas para el tránsito a los miembros de la

comunidad sino también para los que residen en otros sectores.

(3) Que el diseño de las facilidades de control, de acceso vehicular no interfiera con el libre flujo de aguas pluviales.

Todo reglamento para ejecutar e implantar la autorización y función dispuesta en este Inciso se aprobará de conformidad a la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como 'Ley Uniforme de Procedimiento Administrativo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico'."

³ La enmienda del 1992 continuó refiriéndose a 16 secciones a pesar de que se añadieron dos secciones al final de la ley con el nombre de artículos. En esta versión se le cambió el nombre a los dos últimos artículos por secciones y se aumentó el número de las secciones a 18.

⁴ Esta sección se aprobó con la ley original del 20 de mayo de 1987 y no fue derogada en enmiendas posteriores.

⁵ En la enmienda del 1992, esta sección se denominó como *Artículo 11*; en esta versión se le denominó *Sección 17* para mayor claridad.

⁶ En la enmienda del 1992, esta sección se denominó como *Artículo 12*; en esta versión se le denominó *Sección 18* y se le dio título para mayor claridad.