

Grupo de Vecinos de Condominios de Puerto Rico

15 de febrero de 2019

Hon. Yashira M. Lebrón Rodríguez
Presidenta y Co-autora del PC1874
Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros

Hon. Luis Pérez Ortiz
Co-autor PC1874
Presidente de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

Hon. Carlos "Johnny" Méndez
Presidente de la Cámara de Representantes
Miembro Ex Officio de la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros
Miembro de la Comisión Conjunta Para La Revisión e Implementación de Reglamentos Administrativos

RE: Posición con relación al PC 1874

Estimado panel de la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros:

Resumen:

Por la presente se une el Grupo de Vecinos de Condominios de Puerto Rico para presentar unida una oposición al proyecto ante la Cámara de Representantes de Puerto Rico PC 1874 en su Artículo 36 con relación a los arrendamientos de los apartamentos a corto plazo. Dicha medida provee lo siguiente:

"En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal no se podrá prohibir el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo...Cualquier prohibición en escritura matriz, o reglamento del arrendamiento a corto plazo, se tendrá por no puesta."

Por las razones esbozadas a continuación, proponemos y solicitamos que este lenguaje se modifique como sigue [en negrillas lo añadido y tachado lo eliminado]:

*"En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, **el Consejo de Titulares** ~~no~~ **podrá aceptar o prohibir, mediante voto de 2/3 partes de sus titulares,** el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo... ~~Cualquier prohibición en escritura matriz, o reglamento del arrendamiento a corto plazo, se tendrá por no puesta.~~"*

Argumentación:

1. **Se altera el carácter residencial del condominio a uno comercial.** La invalidación de disposiciones encontradas en la escritura matriz o reglamento que prohíban convertir un condominio residencial en una conglomeración de alquileres a corto plazo es improcedente. Según la Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico, Ley Núm. 10 de 18 de junio de 1980, según enmendada, y el Reglamento de la Compañía de Turismo y a su vez en la Ley de Hosteleros, Ley Núm. 11 del 5 de enero de 2012, según enmendada, la definición de

Grupo de Vecinos de Condominios de Puerto Rico

'hotel' es cualquier sitio de albergue que tenga quince (15) o más dormitorios. Siendo esto así, dependiendo del número de apartamentos y sus habitaciones en un condominio que se sometan al alquiler a corto plazo, tendría la implicación legal de transformarle el uso y destino de los apartamentos y por consecuencia la constitución al condominio sometido al régimen de propiedad horizontal de uno residencial a uno comercial y todo lo que esto implicaría.

2. **Se afecta la intimidad que presupone todo hogar residencial.** No cabe duda de que el alquiler a corto plazo, por su naturaleza, invita a que consecuentemente visitantes y desconocidos se hospeden donde otras personas residen permanentemente y hacen de ello su hogar. El concepto no es malo de su faz, ya que hay múltiples condominios cuyo mercado está dirigido a viviendas de vacacionar o 'second homes' y la dinámica de visitantes rotantes no es muy disímil a visitar su propiedad periódicamente. La salvaguarda es que el comprador sabía en dónde y qué estaba comprando según dispuesto en el reglamento de su condominio tal y como ya contempla la actual Ley de Condominios en su Artículo 37 y el idéntico Artículo 14 del propuesto PC 1874, la cual dice:
"El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de esta Ley."
3. **Se afecta la vida en comunidad que propone el régimen de propiedad horizontal.** Por las mismas razones ya descritas con relación a vivir junto a variados desconocidos, esta medida impide la vida en comunidad. Cuando una comunidad se conoce en el plano personal la calidad de vida mejora. Esta medida impide la simple cortesía de conocer a tu vecino.
4. **Consideraciones de constitucionalidad: el PC 1874 subordina los derechos de algunos antes de los derechos de otros.** Si bien es cierto que alegan algunos que la decisión de prohibir el alquiler a corto plazo puede impactar el derecho de titulares a utilizar su propiedad como deseen, también es cierto que esta modalidad de alquiler interfiere e impacta el uso y disfrute y la intimidad de las propiedades de los demás titulares en esa comunidad. Después de todo, propio Artículo 2 del PC 1874 delinea al propósito de dicha legislación y dice:
"El titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades."
5. **La esencia de la Ley de Condominios estriba en que el derecho de un titular no es ilimitado y está sujeto a los reglamentos y decisiones adoptados por la mayoría de su comunidad democráticamente.** La decisión de aceptar o prohibir alquileres a corto plazo debe recaer en las manos de cada condominio y se debe regir por los mismos estándares democráticos que se utilizan para aprobar otras decisiones importantes que impactan la seguridad, bienestar y uso y disfrute de estas comunidades sometidas al régimen de propiedad horizontal.
6. **Anularía de inmediato el acceso a financiamiento hipotecario de TODOS los condominios en Puerto Rico.** La FHA/HUD requiere que la administración certifique la prohibición de "transient leasings", definido como aquellos alquileres menores de 30 días por la propia

Grupo de Vecinos de Condominios de Puerto Rico

FHA. Además, a tenor con la disposición del proyecto PC 1874 en su Artículo 44(f)(3) que facultaría al consejo de titulares imponer 'cuotas especiales' por uso a los alquileres de corto plazo, esto también sería un factor de descalificación para propósitos de la FHA que, según expresamente incluido en la carta circular del HUD de noviembre 2018, el condominio no puede recibir ingresos de ningún arrendamiento para ser elegible.

Lo anterior, *privaría a cientos de miles de puertorriqueños del acceso a los beneficios que los financiamientos de la FHA ofrecen sobre el financiamiento convencional, incluyendo, pero sin limitarse a:*

- i. Prontos tan bajos como 3% de precio de venta;
- ii. Mejores intereses hipotecarios;
- iii. Cualificación de solicitantes con "debt-to-income" de hasta 41%;
- iv. Cualificación de solicitantes sin requisito mínimo de historial de crédito;
- v. Aumento en el límite en contribuciones por el vendedor hasta 6%.

Aunque reconocemos virtudes del P de la C 1874 en otros aspectos, nos vemos forzados a recurrir a usted para solicitar la no aprobación del proyecto, tal y como está redactado. Específicamente, el Artículo 36 requiere que su lenguaje sea modificado conforme a lo anteriormente expuesto. Puerto Rico no necesita más incertidumbre y estresores que violenten la salud mental y tranquilidad de sus constituyentes.

Atentamente,



Firma

Nombre: Wilfredo Muñoz Estrella Título: Presidente Junta de Directores
Condominio: Atlantic View Court, Vega Baja

Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros

cc: Hon. Yashira M. Lebrón Rodríguez, Presidenta, ylebron@camaraderepresentantes.org
Hon. Víctor L. Parés Oter, Vicepresidente, vpares@camaraderepresentantes.org
Hon. Néstor A. Alonso Vega, Secretario, nalonso@camaraderepresentantes.org
Hon. Javier Aponte Dalmau, apontedalmau@camaraderepresentantes.org
Hon. Carlos A. Bianchi Angleró, cbianchi@camaraderepresentantes.org
Hon. Manuel A. Natal Albelo, mnatal@camaraderepresentantes.org
Hon. Manuel Claudio, mclaudio@camaraderepresentantes.org
Hon. Jore Navarro Suárez, jnavarro@camaraderepresentantes.org
Hon. Víctor M. Torres González, vtorres@camaraderepresentantes.org

Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

Hon. Luis Pérez Ortiz, Presidente, lperez@camaraderepresentantes.org
Hon. Jacqueline Rodríguez Hernández, VP, jrodriguez@camaraderepresentantes.org
Hon. Ángel Bulerín Ramos, Secretario, abulerin@camaraderepresentantes.org
Hon. Ángel N. Matos García, amatoss@camaraderepresentantes.org
Hon. Javier A. Aponte Dalmau, japonte@camaraderepresentantes.org
Hon. Carlos A. Bianchi Angleró, cbianchi@camaraderepresentantes.org
Hon. Carlos "Johnny" Méndez, Presidente de la Cámara de Representantes, Miembro Ex Officio de la Comisión de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros, cmendez@camaraderepresentantes.org
Sen. Carmelo Ríos, crios@senado.pr.gov
Sen. Miguel Romero, maromero@senado.pr.gov