



Estimado Camarista:

El tema de los arrendamientos a corto plazo ha tomado auge en Puerto Rico en meses recientes cuando el Tribunal Supremo de Puerto Rico celebró una vista argumentativa en el caso Consejo de Titulares del Condominio Condesa del Mar v. Eduardo Chamah. En este caso, el Tribunal Apelativo determinó que un titular tiene derecho a arrendar por el término que entienda conveniente siempre que no esté expresamente prohibido en la escritura matriz.

El Municipio de San Juan por su parte presentó el Proyecto de Ordenanza Núm. 24 Serie 2018-2019 para enmendar el Código de Urbanismo del Municipio para incluir un reglamento para alquileres a corto plazo. El mismo requiere que el propietario obtenga una licencia con duración de un año que puede tener un costo entre \$250 y \$500. Además, establece un mínimo de 2 noches por estadía, entre otras cosas. Este es al menos el segundo proyecto de ordenanza que presenta la Asamblea Legislativa del Municipio de San Juan sobre el particular. El Proyecto anterior, Proyecto de Ordenanza Núm. 13, Serie 2017-2018 proponía declarar un periodo de moratoria de un (1) año en el otorgamiento de permisos de uso que autoricen el arrendamiento a corto plazo de viviendas o residencias completas o habitaciones de viviendas o residencias en la comunidad de Viejo San Juan, entre otras cosas.

La Asamblea Legislativa ha puesto su grano de arena presentado una variedad de proyectos que proponen regular este tipo de arrendamiento de diversas formas. A continuación, algunos de éstos:

#### **PC 1081**

Establece la “Ley para Fomentar y Regular el Arrendamiento a Corto Plazo” y aplicará a Condominios o Urbanizaciones sometidos a la Ley de Condominios o de Control de Acceso. Requiere la creación de un Registro de Unidades Sometidas a Arrendamiento a Corto Plazo que recoja detalles específicos de contacto de su titular, evidencia de las pólizas de seguro y fianzas vigentes, evidencia actualizada de registro ante la Compañía de Turismo, y Certificado de Comerciante actualizado. Dispone de una fianza a beneficio del Consejo de Titulares del condominio o de la Asociación de Propietarios, y que DACO tendrá jurisdicción primaria para atender en reclamaciones por violaciones a la Ley.

#### **PC 1644**

Enmienda la Ley 81-1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos; a los fines de aclarar la política pública del Gobierno de Puerto Rico para que los Municipios no puedan imponer limitaciones a industrias de alojamiento conocida como “short-term rentals”; y para otros fines relacionados.



## **PC 1874**

Establece la Ley de Condominios de 2018, deroga la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada. Dispone que en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal no se podrá prohibir el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo. El Consejo de Titulares podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los mismos y podrá imponer una cuota mensual especial, la cual no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento, a los titulares que arrienden su apartamento a corto plazo. Cualquier prohibición en una escritura matriz, o reglamento del arrendamiento a corto plazo, se tendrá por no puesta.

## **PC 1924**

Enmienda la Ley 272-2003, según enmendada, conocida como “Ley del Impuesto sobre el Canon por Ocupación de Habitación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”; a los fines de disponer sobre el impuesto de y los fondos recaudados en los alojamientos de estadía a corto plazo; y para otros fines relacionados.

## **PS 1010**

Establece la “Ley para Regular el Arrendamiento a Corto Plazo en Zonas de Interés Turístico” a los fines de facultar exclusivamente a la Compañía de Turismo de Puerto Rico a regular y otorgar los permisos correspondientes a los Arrendamientos a Corto Plazo en Zonas de Interés Turístico.

Es de suma importancia que cualquier legislación, ordenanza municipal o reglamentación que se apruebe tome en cuenta los beneficios que esta nueva forma de hacer negocios genera y permita su crecimiento y desarrollo pleno.

En la próxima edición hablaremos un poco más de este tema y los peligros de la sobre reglamentación en cuanto a este tema.

Recuerden que cualquier sugerencia para mejorar esta sección será agradecida. Para cualquier duda o recomendación, puede escribir al siguiente correo electrónico: [wperez@camarapr.net](mailto:wperez@camarapr.net)

Reciban un cordial saludo.