

GOBIERNO DE PUERTO RICO

19na. Asamblea
Legislativa

4ta. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1446

25 DE AGOSTO DE 2022

Presentado por el representante *Franqui Atilés*

Referido a la Comisión de

LEY

Para crear la “Ley para regular el alquiler a corto plazo” a los fines de establecer los requisitos mínimos para expedir una licencia de alquiler a corto plazo y operar una unidad de alojamiento de alquiler a corto plazo, facultar a los municipios a regular y establecer el procedimiento para expedir, denegar y revocar licencias de alquiler a corto plazo; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La firma puertorriqueña Abexus Analytics publicó un estudio en el periódico El Nuevo Día sobre la cantidad de habitaciones de alquileres a corto plazo en Puerto Rico. Según dicho estudio, la cantidad de habitaciones en Puerto Rico ascendió a 22,426 en 2021. Este número de habitaciones está distribuido en varios municipios. A pesar de que San Juan registró el número mayor de habitaciones (2,907), el 24.35% de las casas del municipio de Culebra están dedicadas a alquileres de corto plazo. (<https://www.elnuevodia.com/negocios/turismo/notas/estudio-revela-la-existencia-de-sobre-22000-habitaciones-de-alquileres-a-corto-plazo-en-puerto-rico/>)

Los alquileres a corto plazo son una actividad económica. Proveen opciones de alojamiento diversas. Lo cual tiene impacto directo e indirecto en la economía de Puerto Rico. Por otro lado, los propietarios de alquileres a corto plazo deben ser responsables de cumplir con las expectativas de las normas de la comunidad para la seguridad pública y el bienestar general. La existencia de este tipo de alquiler a corto plazo añade un elemento comercial a comunidades que principalmente son residenciales.

La intención legislativa es delegar en los municipios la regulación de los alquileres a corto plazo. La medida legislativa tiene como propósito que los propietarios de alquileres a corto plazo tengan que solicitar un permiso para operar. Dicho permiso lo expide el gobierno municipal donde sitúa la residencia de alquiler de corto plazo. El propietario debe cumplir con los requisitos establecidos en esta medida. Además, los requisitos que sean aprobados mediante ordenanza municipal. Se establece un marco normativo mínimo para expedir licencia, denegar y revocar los permisos necesarios para operar un alquiler a corto plazo. El municipio debe adoptar un procedimiento adjudicativo para ventilar infracciones, revocación y denegación de licencia.

Dada la proliferación de estas viviendas, el propietario de un alquiler de corto plazo o el inquilino a largo plazo de un alquiler de corto plazo puede obtener una licencia para su residencia principal y una unidad de vivienda adicional sin ningún requisito adicional. No obstante, el municipio adoptará las guías, normas y requisitos para autorizar viviendas adicionales.

La presente medida legislativa concede a los municipios la facultad de garantizar la sana convivencia de estos alquileres a corto plazo con sus vecinos. Por eso, se establece que será ilegal permitir o hacer cualquier ruido o sonido que supere los límites establecidos mediante ordenanza municipal. A esos efectos, los propietarios deben adquirir un dispositivo de control del ruido o sonido para monitorear los ruidos.

Cónsono con esto, será obligatorio que el solicitante o agente notifique a cada vecino y/o propiedad adyacente su intención de obtener una licencia de alquiler de corto plazo. La notificación deberá incluir la dirección de la unidad que se va a utilizar como alquiler de corto plazo y el nombre, dirección, teléfono y correo electrónico del agente de alquiler de corto plazo.

En un esfuerzo de garantizar la sana convivencia con la comunidad, se establece que la ocupación máxima de una unidad de alquiler de corto plazo está limitada a dos adultos por dormitorio y, si está disponible, proveer la ubicación y la cantidad de estacionamientos en la unidad.

La violación a las normas establecidas en esta Ley y las del gobierno municipal podría conllevar la cancelación del contrato de alojamiento, revocación de permiso y desalojo de la unidad de alquiler de corto plazo. Además, el municipio podrá imponer multas y sanciones.

El propietario de un alquiler de corto plazo deberá designar un agente de alquiler de corto plazo en su solicitud de licencia de alquiler de corto plazo. El propietario de un alquiler de corto plazo también puede actuar como agente. La obligación principal de dicho agente es estar disponible para gestionar cualquier problema derivado del uso de la unidad de alquiler de corto plazo.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Título

2 Esta Ley se conocerá, y podrá ser citada, como “Ley para regular el alquiler a
3 corto plazo”.

4 Artículo 2.-Definiciones

5 A efectos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que se
6 expresa a continuación:

7 a. Alquiler a corto plazo significa un alojamiento en el que, a cambio de una
8 compensación, se proporciona una unidad de vivienda residencial para el alojamiento
9 durante un periodo de tiempo que no exceda de 30 días consecutivos.

10 b. Agente de alquileres a corto plazo significa una persona u organización
11 designada por el propietario en la solicitud de licencia de alquiler a corto plazo. Dicha
12 persona deberá estar autorizada a responder bajo dicho permiso de alquiler de corto
13 plazo.

14 c. Huéspedes de alquiler a corto plazo significa los invitados, turistas,
15 arrendatarios, vacacionistas o cualquier otra persona que, a cambio de una
16 compensación, ocupen una vivienda para alojarse durante un período de tiempo que no
17 exceda de 30 días consecutivos.

18 d. Propietario de alquiler de corto plazo significa el propietario registrado de
19 la vivienda.

1 c. Licencia de alquiler de corto plazo significa la licencia emitida por el
2 municipio a los propietarios o al agente designado de unidades de alquiler a corto plazo
3 que han presentado la documentación requerida y han cumplido los requisitos
4 establecidos en esta Ley para el funcionamiento de una unidad de alquiler a corto plazo.

5 Artículo 3.-Licencia de alquiler de corto plazo

6 a. Ninguna persona o entidad alquilará, arrendará o intercambiará de otro
7 modo a cambio de una compensación la totalidad o parte de una vivienda como unidad
8 de alquiler de corto plazo, tal y como se define en el inciso 1 del Artículo 2 de esta Ley,
9 sin obtener primero una licencia de alquiler de corto plazo de acuerdo con las normas
10 del municipio donde está ubicada la propiedad y las contenidas en esta Ley.

11 b. Ningún licenciatario podrá transferir el derecho a operar bajo cualquier
12 licencia emitida en virtud de esta Ley a cualquier otra persona o entidad mediante
13 arrendamiento, acuerdo, contrato o cualquier otro acuerdo.

14 c. Ninguna licencia expedida en virtud de esta Ley podrá ser utilizada ni
15 tendrá efecto legal alguno en un lugar distinto de aquellos para los que se expide.

16 d. El propietario de un alquiler de corto plazo o el inquilino a largo plazo de
17 un alquiler de corto plazo puede obtener una licencia para su residencia principal y una
18 unidad de vivienda adicional sin ningún requisito adicional. El municipio adoptará las
19 guías, normas y requisitos para autorizar viviendas adicionales.

20 Artículo 4.-Solicitud de licencia de alquiler a corto plazo

21 Los solicitantes de una licencia de alquiler de corto plazo deberán presentar
22 anualmente una solicitud de licencia de alquiler de corto plazo. La solicitud tendrá un

1 cargo fijo de \$150.00 no reembolsable pagadero a favor del municipio que expida la
2 licencia. Dicha solicitud deberá incluir lo siguiente:

3 a. La dirección de la unidad que se utilizará como alquiler de corto plazo;

4 b. El nombre, la dirección postal y física, el número de teléfono y la dirección de
5 correo electrónico del agente de alquiler de corto plazo y el consentimiento a que la
6 información de contacto provista permitirá la comunicación efectiva;

7 c. La declaración firmada del agente de alquiler de corto plazo de que ha revisado
8 esta Ley y entiende sus requisitos;

9 d. El número y la ubicación de los estacionamientos asignados al local;

10 e. El contrato con el agente de alquiler de corto plazo aceptando que deberá
11 garantizar que el uso de las instalaciones por parte de los inquilinos de alquiler de corto
12 plazo no perturbe el vecindario y no interfiera con los derechos de los propietarios
13 vecinos de disfrutar tranquilamente de sus propiedades; y

14 f. Cualquier otra información que el gobierno municipal requiera que el agente de
15 alquiler de corto plazo proporcione.

16 g. El solicitante o el agente de alquiler de corto plazo deberá presentar evidencia de
17 lo siguiente:

18 i. En la unidad de alquiler de corto plaza deberá exponer en un lugar visible
19 las normas establecidas en esta Ley.

20 ii. Será ilegal permitir o hacer cualquier ruido o sonido que supere los límites
21 establecidos mediante ordenanza municipal. Se exhorta y promueve que las unidades
22 tengan instalado un dispositivo de control del ruido o sonido.

1 iii. La ocupación máxima de una unidad de alquiler de corto plazo está
2 limitada a dos adultos por dormitorio y, si está disponible, proveer la ubicación y la
3 cantidad de estacionamientos en la unidad.

4 iv. La violación a las normas establecidas en esta Ley y las del gobierno
5 municipal podría conllevar la cancelación del contrato de alojamiento, revocación de
6 permiso y desalojo de la unidad de alquiler de corto plazo. Además, la imposición de
7 multas.

8 v. El solicitante o agente deberá notificar a cada vecino y/o propiedad
9 adyacente su intención de obtener una licencia de alquiler de corto plazo. La
10 notificación deberá incluir la dirección de la unidad que se va a utilizar como alquiler
11 de corto plazo y el nombre, dirección, teléfono y correo electrónico del agente de
12 alquiler de corto plazo.

13 vi. Cualquier cambio, enmienda o modificación en la información requerida
14 el agente deberá notificar al gobierno municipal en un plazo de 10 días.

15 Artículo 5.-Agente de alquiler de corto plazo

16 El propietario de un alquiler de corto plazo deberá designar un agente de alquiler de
17 corto plazo en su solicitud de licencia de alquiler de corto plazo. El propietario de un
18 alquiler de corto plazo también puede actuar como agente.

19 Las obligaciones del agente de alquiler de corto plazo son:

20 a. Estar disponible para gestionar cualquier problema derivado del uso de la
21 unidad de alquiler de corto plazo;

1 b. Mantener su nombre y número de teléfono de contacto de emergencia en un
2 lugar fácilmente visible en la unidad de alquiler de corto plazo;

3 c. Recibir y aceptar la notificación de cualquier infracción relacionada con el uso o
4 la ocupación del /los locales;

5 d. Vigilar que la unidad de alquiler de corto plazo cumpla con esta Ley y las
6 regulaciones adoptadas por el gobierno municipal.

7 e. Indicar el número de licencia de alquiler de corto plazo en cada anuncio
8 publicado mediante cualquier plataforma disponible en el internet.

9 Artículo 6.- Aprobación o denegación de la solicitud

10 La revisión de una solicitud se llevará a cabo de acuerdo con los principios del
11 debido proceso. Se concederá la licencia a menos que el solicitante no cumpla las
12 condiciones y los requisitos de esta Ley y/o de la ordenanza municipal relacionada con
13 el funcionamiento de un alquiler de corto plazo, y/o no demuestre de otro modo la
14 capacidad de cumplir la ley u ordenanza municipal.

15 Cualquier declaración o información falsa proporcionada en la solicitud es motivo
16 de revocación, suspensión y/o imposición de sanciones, incluida la denegación de
17 futuras solicitudes.

18 El municipio establecerá un procedimiento para adjudicar controversias
19 relacionadas a la aprobación o denegación de solicitudes. El municipio tendrá
20 jurisdicción exclusiva para adjudicar controversias relacionadas a las sanciones o
21 infracciones impuestas por incumplimiento a esta Ley, revocación y/o denegación de
22 licencias.

1 Artículo 7.- Procedimiento de regulación

2 El agente de orden público notificará al propietario y al agente de una unidad de
3 alquiler de corto plazo todos los casos en los que el comportamiento molesto del
4 huésped del alquiler o la conducta de su agente de la unidad de alquiler de corto plazo
5 dé lugar a una citación por una violación a esta Ley o alguna otra infracción legal.

6 Se mantendrá un registro de todas las infracciones que se produzcan en una unidad
7 de alquiler de corto plazo o estén relacionadas con ella. Cuando un agente de alquiler
8 de corto plazo haya acumulado tres infracciones para la misma propiedad, el municipio
9 podrá revocar su licencia, denegar alguna licencia pendiente y rechazar todas las
10 solicitudes para esa propiedad. Todas las propiedades adicionales que figuren en la
11 misma licencia y que no tengan tres infracciones consecutivas en un periodo de 12
12 meses seguirán siendo válidas, y el agente de alquiler de corto plazo podrá seguir
13 actuando como tal. Los agentes de alquiler de corto plazo tendrán la oportunidad de
14 apelar y rectificar las infracciones según el procedimiento adjudicativo aprobado por el
15 gobierno municipal. A las infracciones totalmente adjudicadas se les impondrá una
16 sanción de \$500 dólares por infracción.

17 Artículo 8. - Reglamentación

18 El municipio deberá, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la aprobación de
19 esta Ley, adoptar las reglas y reglamentos necesarios para poner en vigor las
20 disposiciones aquí establecidas.

21 Artículo 9. - Cláusula de Separabilidad

1 Si alguna cláusula, párrafo, artículo, o parte de esta Ley fuera declarada nula o
2 inconstitucional por un tribunal con jurisdicción competente, tal sentencia o resolución
3 dictada al efecto, no invalidará las demás disposiciones de esta Ley.

4 Artículo 10.-Vigencia

5 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.