

ESTACIONAMIENTOS PARA LOS DISCAPACITADOS Y OTRAS CONSIDERACIONES PARA CREAR NUEVOS ESTACIONAMIENTOS

Por: Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
www.lcdoriveraruiz.com

En relación con los estacionamientos, el Artículo 41 de la Ley de Condominio de Puerto Rico, Ley 129-2020, trata sobre a los estacionamientos que son elementos comunes. El mismo dispone lo siguiente:

"Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamentos y hubiese más titulares interesados en ocuparlos que los espacios disponibles, éstos se sortearán entre los titulares interesados para su uso durante el período de tiempo que disponga el Consejo de Titulares, de forma tal que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.

Por acuerdo mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse el estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos los titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el párrafo anterior. El Consejo de Titulares determinará las condiciones y requisitos para participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo estimare conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta área de estacionamiento, siempre que con ello no se menoscabe el disfrute o el acceso a los espacios privados.

Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, se podrán habilitar o construir áreas adicionales de estacionamiento, siempre y cuando, con ello no se afecten sustancialmente las áreas verdes, se obtengan los permisos necesarios de las agencias gubernamentales pertinentes y se cumpla con las condiciones establecidas en el Artículo 49 de esta Ley. Las áreas así habilitadas, podrán constituirse por igual votación como elemento común o como anejos de los apartamentos, en cuyo caso estarán sujetos a lo dispuesto en el Inciso b del Artículo 17 de esta Ley."

En este artículo no se mencionan los estacionamientos de discapacitados. Esto es atendido por HUD (Housing and Urban Development). Un titular o residente puede presentar una querrela en HUD si se siente discriminado por no tener los accesos a los que tiene derecho.

Los códigos de construcción cambian con el tiempo. Dependiendo de la fecha en que se construyó el condominio se determina si debe tener o no, estacionamientos para discapacitados.

Una persona con una discapacidad que su estacionamiento no quede cerca de la entrada de su apartamento tiene derecho a solicitar un acomodo razonable. Esta solicitud se trabajará tomando en consideración si existen o no estacionamientos de discapacitados en el condominio.

Condominios que no tienen estacionamientos de discapacitados

En estos casos si hay una persona con necesidad de un acomodo razonable y presenta una querrela ante HUD estos investigarán si hay posibilidad de construirlo o habilitar un área para ello. En caso de que no haya dónde crearlo no se podrá otorgar un acomodo razonable. HUD no puede quitarle un estacionamiento privado a otro titular para que se le asigne a la persona con discapacidad. La única opción de la parte afectada será mudarse o resignarse.

Condominios que tienen estacionamientos de discapacitados

En los casos donde sí existen estacionamientos de discapacitados se le podría asignar un estacionamiento a la persona con discapacidad para su uso exclusivo como acomodo razonable. Una vez se acaben los estacionamientos de discapacitados si otra persona solicita acomodo razonable tendrá que esperar a que se desocupe uno o ver si es posible crear uno en un área del condominio.

Antes de dar el acomodo razonable hay que determinar si la persona tiene derecho a esto. Las consideraciones que se deben tomar en cuenta al momento de dar un acomodo razonable son las siguientes:

- La persona debe tener un carné certificando que tiene una discapacidad.
- Disponibilidad del estacionamiento de discapacitados.
- El estacionamiento de discapacitados tiene que quedar más cerca de su apartamento que el que la persona tiene asignado o le pertenece.
- A cambio de la asignación del estacionamiento de discapacitados, como acomodo razonable, la persona discapacitada tiene que ceder uno de sus estacionamientos al Consejo de Titulares.

Este último requisito es importante pues un acomodo razonable no se trata de que la persona tenga más estacionamientos que los demás. En muchas ocasiones una persona con discapacidad utiliza el estacionamiento de discapacitados para tener un estacionamiento adicional y tener una ventaja sobre los demás titulares. El que una persona tenga una condición no le da derecho a tener más estacionamientos que los otros titulares.

Si la Junta de Directores toma conocimiento de que un titular o residente utiliza frecuentemente un estacionamiento de discapacitado debe verificar si tiene el carné y si éste está más cercano a su apartamento que el que tiene asignado o le pertenece. Si está más lejano que el que tiene asignado no lo puede utilizar. En caso de que cumpla con los requisitos antes mencionados se le debe notificar que se le va a asignar el estacionamiento como acomodo razonable y tiene que tener que entregar uno de los suyos. El Consejo de Titulares decidirá qué uso se le dará a ese

estacionamiento. Esto podría incluir el que se alquile a otro titular. En caso de haber más de un titular interesado aplicará lo relacionado al sorteo de los estacionamientos comunes generales.

Me topé con una situación en que una persona con discapacidad tenía un estacionamiento de los que se conocen como “back to back”. Este tipo de estacionamiento es imposible de ceder para ser alquilado a otra persona. Se procedió entonces, con el aval de HUD, a colocar un tiesto con una palma en el estacionamiento del fondo, para que solamente se pudiera usar uno de los estacionamientos. Lo importante en estos casos es que la persona con discapacidad no tiene derecho a tener más estacionamiento que los otros titulares por tener una discapacidad.

El acomodo razonable es para la persona, no para el apartamento. En caso de que el apartamento se venda todo retorna a su estado original y el que lo compre no tendrá derecho a utilizar el estacionamiento de discapacitados como le correspondiente a su apartamento.

En otras consideraciones con relación a los estacionamientos, el Artículo 41 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, supra, nos presenta tres situaciones relacionadas a estos. Unas para regular el uso de los estacionamientos comunes generales y dos para crear estacionamientos adicionales a los existentes.

Cuando en un condominio hay estacionamientos como elementos comunes generales¹ el uso de estos es por orden de llegada. Si hay más personas interesadas en usarlos que los que están disponibles es obligatorio sortearlos. Repito, es obligatorio, no es opcional. El Consejo de Titulares debe establecer las reglas que aplicarán al sorteo. Estas deben incluir por cuánto tiempo se entregará el estacionamiento a un titular y si se cobrará una mensualidad por el uso. Una regla adicional que se puede establecer es quiénes tendrán derecho a participar del sorteo. Se puede excluir a las personas que tengan deudas con el condominio. La aprobación de las reglas es por la mayoría de los presentes en la asamblea.

Algo muy importante, en el sorteo es que la ley establece que se tiene que garantizar el acceso de estos estacionamientos a todos los titulares. Por lo que los agraciados en un sorteo no podrán participar en el próximo sorteo. Si los que no participaron en el sorteo son menos que los estacionamientos disponibles, se les entregan estacionamientos a ellos y los que sobran se sortean entre los restantes titulares. Para hacer este sorteo puede usar una tómbola o algo parecido, los agraciados en el sorteo anterior se quedan fuera hasta que se vacíe y no es hasta ese momento que puede regresar al sorteo.

Las opciones para crear nuevos estacionamientos son en el área de rodaje o en un área apropiada para ello. En el primer caso se aprueba por mayoría y en el segundo caso por 2/3 partes que a su vez tengan 2/3 partes de las participaciones en los elementos comunes. En el primer caso, es importante que el área de rodaje sea suficientemente amplia de forma que no se obstruya el tránsito con la creación de estos.

¹ No están asignados a nadie.