Núm. 4508
Fecha: 9 de agosto de 1991 1:30 p.m.
Aprobado: Antonio J. Colorado
Secretario de Estado
Por: Secretario Auxiliar de Estado

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
Apartado 41059 - Estación Minillas
Santurce, Puerto Rico 00940

REGLAMENTO DE HOSPEDAJES PARA ESTUDIANTES

INDICE

INTRODUCCION	-		
ARTICULO I	-	Autoridad Legal.....Página	1
ARTICULO II	-	Propósito.....Página	1
ARTICULO III	-	Definiciones.....Página	1-3
ARTICULO IV	-	Licencias.....Página	3-4
ARTICULO V	-	Requisitos para la Aprobación de Licencia a los Negocios de Hospedaje.....Página	4-8
ARTICULO VI	-	Contratos.....Página	8-14
ARTICULO VII	-	Rotulación.....Página	14
ARTICULO VIII	-	Cláusula de Transición.....Página	14
ARTICULO IX	-	Violaciones.....Página	14
ARTICULO X	-	Implantación.....Página	15
ARTICULO XI	-	Penalidades.....Página	15
ARTICULO XII	-	Procedimiento de "Injunction"....Página	15
ARTICULO XIII	-	Separabilidad de las Disposiciones de este Reglamento.....Página	15
ARTICULO XIV	-	Vigencia.....Página	16

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR
SAN JUAN, PUERTO RICO

4208

REGLAMENTO DE HOSPEDAJES PARA ESTUDIANTES

ASUNTO: *Para reglamentar los negocios de hospedajes para estudiantes de nivel superior, post-secundario y tecnológico y establecer los requisitos que deberán satisfacer los negocios que se dedican a esta actividad en Puerto Rico*

El problema de los hospedajes para estudiantes es un tema que se ha discutido ampliamente por muchos años en Puerto Rico. En las pasadas tres décadas la demanda por este tipo de servicio se ha incrementado en las áreas donde ubican los centros de estudios universitarios y tecnológicos. La situación se agrava al encontrarse deficiencias significativas que ponen en peligro el desarrollo educativo y la seguridad de los estudiantes. Algunas de estas deficiencias son: hacinamiento de estudiantes, facilidades físicas deterioradas o carentes de limpieza y mantenimiento, falta de equipo mínimo para facilitar el estudio, rentas en desproporción a los servicios ofrecidos, ausencia de contratos formales, poca seguridad y falta de personal que supervise y fiscalice las operaciones de estos establecimientos.

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico, luego de estudiar esta problemática a través de diferentes proyectos, aprobó la Ley Núm. 48 el 22 de agosto de 1990, la cual faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor a reglamentar los negocios de hospedajes para estudiantes en Puerto Rico.

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, luego de un proceso de vistas investigativas y públicas realizadas en áreas geográficas circundantes a los centros de estudios superiores, promulga este Reglamento con el propósito de cumplir con las disposiciones de la Ley 48, supra, para garantizar un mejor funcionamiento de todos los negocios de hospedajes para estudiantes en Puerto Rico.

ARTICULO I - AUTORIDAD LEGAL

Este reglamento se adopta y promulga de conformidad con los poderes conferidos al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor conforme a los Artículos 6(g) y 8(a) de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada, y la Ley Núm. 48 del 22 de agosto de 1990; todo en armonía con la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

ARTICULO II - PROPOSITO

Este reglamento tiene el propósito de reglamentar los negocios de hospedajes para estudiantes de nivel superior, post-secundario y tecnológico, establecer los requisitos que deberán satisfacer dichos negocios, proteger la salud, la seguridad y el bienestar de los estudiantes y promover el mejoramiento contínuo de estos negocios de hospedaje estudiantil mediante la garantía de un clima propicio al estudio.

ARTICULO III - DEFINICIONES

Los siguientes términos tendrán el significado que se le da en este Reglamento:

A. Secretario - Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.

B. Departamento - Departamento de Asuntos del Consumidor.

C. Persona - toda persona natural, corporación, con o sin fines de lucro, sociedad, asociación, cooperativa o cualquier otro grupo de personas, sus sucesores legales o representantes y cualquier entidad, instrumentalidad, corporación pública o municipal.

D. Negocio de hospedaje para estudiantes - todo establecimiento, vivienda, edificio, o parte de un edificio, para brindar alojamiento a tres o más estudiantes mediante paga, con o sin comidas. El término incluirá, pero no se limitará a un club residencial, casa de huéspedes, casa de huéspedes amuebladas, habitaciones y pensiones; siempre que sus usuarios sean estudiantes.

E. Estudiante - todo aquel que asiste como estudiante

regular a una institución de educación de nivel superior, post-secundario o tecnológico, sean éstos públicos o privados acreditados o licenciados por el Consejo de Educación Superior o por el Departamento de Educación de Puerto Rico o el Consejo General de Educación de Puerto Rico.

F. Licencia - Permiso que autoriza a una persona a operar un negocio de hospedaje para estudiantes, puede ser "permanente" e incluye un permiso "provisional" y "temporero".

1. Permanente - Autorización otorgada por un año al hospedaje que cumple con todos los requisitos de este reglamento y los permisos de las agencias que éste exige.
2. Provisional - Autorización otorgada por seis (6) meses, no prorrogables, a los hospedajes que cumplen todos los requisitos de este reglamento y acreditan haber solicitado los permisos de las agencias concernidas y están en espera de obtenerlos.
3. Temporera - Autorización concedida a hospedajes que cuentan con los permisos requeridos de otras agencias del estado, o están en proceso de obtenerlos, pero no cumplen con todos los requisitos de este reglamento.

Se otorga esta licencia por períodos de hasta seis (6) meses; pudiéndose prorrogar cuando se demuestre mediante acción afirmativa un proceso dirigido al cumplimiento del reglamento. Una vez transcurran 24 meses sin que se logre cualificar para una licencia permanente, la licencia temporera no podrá prorrogarse bajo ninguna circunstancia.

G. Contrato - Documento escrito que suministrará el propietario o administrador del hospedaje a los

estudiantes indicando los acuerdos habidos entre las partes para ser suscrito entre ambas de forma que les obliga al cumplimiento específico y recíproco de su contenido.

H. Iluminación artificial adecuada - aquella que a una altura de 30 pulgadas del piso mantenga una intensidad no menor de 10 pies bujías luz.

I. Ventilación adecuada - Aquella que permite como mínimo 15 metros cúbicos de aire por persona.

ARTICULO IV - LICENCIAS

Según lo establecido en el Artículo 4 y 5 de la Ley Núm. 48 del 22 de agosto de 1990, el Departamento será la única agencia autorizada para expedir licencias a los negocios de hospedajes para estudiantes. A tales fines el Departamento:

A. Expedirá una licencia permanente a todo negocio que lo solicite y cumpla con todas las normas y requisitos aquí establecidos. Las licencias provisionales y temporeras se otorgarán en los términos definidos en el Inciso F del Artículo III de este Reglamento.

B. Expedirá las licencias permanentes por períodos no mayores de un (1) año, al cabo del cual podrán ser renovadas si el establecimiento continúa cumpliendo con las normas y requisitos establecidos y así se demuestra ante el Departamento.

C. Solamente expedirá licencia para operar un negocio de hospedaje cuando se evidencie fehacientemente que el dueño o su administrador viva en el local o en lugar próximo al local de forma tal que tenga control real en todo momento de las incidencias de su negocio.

D. No expedirá licencia para hospedaje de estudiantes que se establezca luego de la vigencia de este reglamento cuando en la misma estructura física ubiquen negocios donde se sirvan o vendan bebidas alcohólicas.

E. Expedirá licencia únicamente para el establecimiento en una dirección específica y a favor de la persona que la solicite, y ésta no podrá ser transferida, cedida o traspasada de forma o manera alguna.

F. Expedirá licencia únicamente cuando se evidencie que el hospedaje esté accesible a las instituciones de enseñanza a que concurren los estudiantes allí hospedados o a los medios de transportación adecuados para llegar allí.

G. Proveerá los formularios de solicitud de expedición y de renovación de licencia.

H. Verá que toda solicitud de expedición o de renovación de licencia esté acompañada con un cheque certificado o giro postal o bancario a nombre del Secretario de Hacienda por la cantidad de cien dólares ($100.00). Las agencias gubernamentales están exentas del pago de estos derechos, pero no así de cumplir con este Reglamento.

I. Cancelará, suspenderá o denegará toda licencia al tenedor de la misma si no corrigiere dentro de un plazo de hasta seis meses cualquier deficiencia notificada. El negocio de hospedaje deberá cesar operaciones en un término no mayor de 30 días a partir de la orden del DACO y el dueño del hospedaje será responsable de realojar a los estudiantes en un nuevo hospedaje devolviéndoles cualquier cantidad de dinero cobrada por anticipado y no consumida.

ARTICULO V - <u>REQUISITOS PARA LA APROBACION DE LICENCIA A LOS NEGOCIOS DE HOSPEDAJES</u>

Todo establecimiento dedicado al negocio de hospedajes para estudiantes, deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en este Reglamento para cualificar y obtener la correspondiente licencia.

A. Facilidades físicas adecuadas, las cuales deberán

presentar las siguientes condiciones:

a) Las paredes, techos y plafones se mantendrán limpios, en buen estado de conservación y debidamente pintados.

b) Los pisos serán lisos, nivelados, en buen estado de conservación y se mantendrán limpios y libres de estorbos.

c) Las puertas se mantendrán en buen estado de conservación en todo momento. Tendrán la resistencia y fortaleza necesarias para proteger debidamente a los ocupantes del local y de cada habitación en particular. Toda puerta de acceso al local y a las habitaciones contará con cerraduras de seguridad que garanticen la debida protección de los ocupantes.

d) Las ventanas se mantendrán en buen estado de conservación y de operación. Se mantendrán a prueba de entrada de insectos, ratas y sabandijas con tela metálica en buenas condiciones o mediante otra alternativa que produzca igual resultado.

e) Las camas serán para uso individual y estarán en excelente estado de conservación. Entre una y otra cama habrá un mínimo de espacio libre para caminar de 2 pies.

f) Los gaveteros, perchas, tablilleros, casilleros y otros equipos que proveerá cada habitación para guardar la ropa y demás pertenencias de los usuarios estarán en buen estado de conservación y proveerán seguridad a la propiedad del estudiante.

B. Otras facilidades, servicios y condiciones adecuadas esenciales a un hospedaje de estudiantes:

a) Todo hospedaje de estudiantes que no incluya comidas proveerá facilidades de cocina, la cual estará

equipada con suficientes espacios seguros y limpios para guardar alimentos, una nevera de tamaño casero, una estufa de cuatro hornillas en buen estado de funcionamiento, fregadero con agua fría y caliente, zafacón con tapa hermética y equipo de limpieza y mantenimiento.

Cualquiera otro equipo así como la limpieza de la cocina queda a opción de acuerdo entre las partes. El equipo aquí descrito como equipo básico es para ser utilizado por un máximo de seis (6) personas. En casos de cocinas grandes que admitan un número mayor de usuarios se requerirá equipo adicional en categoría básica:

1. El dueño o administrador tomará providencias para lograr que la cocina esté libre de moscas, ratas, hormigas, cucarachas y otros insectos.

b) Todo hospedaje de estudiantes proveerá y permitirá el uso de espacio debidamente ventilado e iluminado en sus facilidades para estudios individuales o en grupo. Dicha facilidad estará equipada con mesas o escritorios y suficientes sillas para dar cabida a los residentes que deseen estudiar en el lugar. En tiempo de exámenes no existirá limitaciones de horario e iluminación en este lugar; esto queda sujeto a que se utilice exclusivamente para estudiar.

c) Todo hospedaje de estudiantes proveerá facilidades de servicio sanitario con un cuarto de baño para un máximo de seis estudiantes. Dicho cuarto de baño estará provisto de las siguientes facilidades mínimas: un inodoro, un lavamanos, una ducha con agua fría y caliente. El área mínima de espacio para ese baño será de 30 pies cuadrados y la altura no menor de 8 pies. En casos donde se provea otras

facilidades sanitarias adicionales se podrá variar la cabida del baño, pero no así el máximo de seis usuarios por baño.

1. Tanto el inodoro, lavamanos y ducha se mantendrán en buen estado de conservación, funcionamiento y limpieza en todo momento.

d) El abasto de agua de todo hospedaje deberá ser constante, abundante y seguro. Se requiere que haya facilidades de agua fría y caliente y que se provea dicha agua caliente.

e) La iluminación de las habitaciones y áreas de estudio, tanto natural como artificial, será adecuada y corresponderá con la cabida de cada espacio a iluminar. Todas las habitaciones y áreas de estudio dispondrán de iluminación fluorescente.

f) La iluminación nocturna adecuada de la entrada y los alrededores del hospedaje es responsabilidad exclusiva del dueño o administrador del mismo e igualmente es su responsabilidad el eliminar todo arbusto y estorbo que ubique en la propiedad y que sirva de posible lugar de escondite a merodeadores.

g) El espacio y la ventilación adecuada de los dormitorios, lugar de estudios, cocina y baños corresponderá con los servicios que se ofrecen y el número de estudiantes a quienes sirva. En dormitorios y lugar de estudio, el área dispuesta para ventanas no será menor del 20% del área total del piso.

h) La fumigación mensual de las facilidades por persona debidamente licenciada, la limpieza y el mantenimiento de las áreas comunes a los usuarios, así como el edificio, sus accesos, baños jardines, patios y alrededores son responsabilidad exclusiva de los

dueños o administradores del hospedaje. Será negociable entre las partes la limpieza de los dormitorios y la cocina.

i) La ropa de cama, toallas y demás efectos de higiene personal serán objeto de negociación entre las partes.

C. Otros requisitos para operar un hospedaje de estudiantes:

a) Evidencia de que el local fue inspeccionado por el Departamento de Salud y que el mismo cumple con todas las disposiciones de salubridad.

b) Certificado de Salud del dueño o administrador y de todo el personal que labore en el establecimiento, expedido por el Departamento de Salud de Puerto Rico.

c) Evidencia de que el local fue inspeccionado por el Servicio de Bomberos de Puerto Rico y que el mismo cumple con todas las disposiciones de seguridad contra incendios.

d) Seguro de Responsabilidad Pública con cubierta suficiente y en proporción con el número de estudiantes para responder por accidentes ocurridos en las áreas bajo control de los administradores de las facilidades de hospedaje y sus empleados representantes o por inadvertencia o negligencia de éstos.

ARTICULOS VI - <u>CONTRATOS</u>

Todo operador de hospedaje para estudiante deberá proveer un contrato escrito. Dicho contrato deberá contener como mínimo, la siguiente información:

a) Nombre, datos personales, número de teléfono y dirección física y postal de los comparecientes, así como número de teléfono y dirección física de un pariente o vecino cercano del estudiante.

b) Descripción específica de las facilidades que son

objeto de contratación, términos y condiciones del contrato. Deberá incluir:

1. *Número de la habitación contratada.*
2. *Tiempo pautado en el contrato.*
3. *Vigencia del contrato - Incluirá todos los días calendarios de cada mes contratado, incluyendo feriados, sin costo adicional al pactado.*
4. *Renovación - La que libremente decidan las partes en armonía con este reglamento.*
5. *Número de estudiantes compartiendo la habitación - nunca será mayor de cuatro estudiantes en una habitación; salvo que el tamaño de la habitación sea mayor de lo normal disponiéndose que será requisito indispensable que se observe un mínimo de 30 pies cuadrados por estudiante por cuarto de dormitorio.*
6. *Número de llaves entregadas y costo de copias adicionales, si fueran necesarias.*
7. *Facilidades básicas que incluye - luz, agua fría y caliente, baño, cama, cocina y equipos, closets, gaveteros, despensa de alimentos, área de estudios, etc.*
8. *Facilidades adicionales incluidas, si alguna.*
9. *Facilidades no incluidas que se pueden traer a costo adicional. Se indicará el costo específico, o se indicará qué artículos no son permitidos.*
10. *Cuantía a pagar por las facilidades y forma de pago.*
11. *Certificación del estudiante donde declare que está libre de toda enfermedad contagiosa.*

c) *Reglamento Interno del Hospedaje - el estudiante recibirá copia de dicho reglamento y mediante el contrato se comprometerá a obedecerlo y a acatar las sanciones que el mismo imponga para casos de infracción. Dicho reglamento prohibirá en forma absoluta:*

1) *El uso de bebidas alcohólicas y drogas dentro de las facilidades del hospedaje o en sus alrededores.*

2) *Tertulias, reuniones o actividades que alteren la paz de la comunidad.*

3) *Mascotas y animales de cualquier género o condición.*

d) - *Derechos y Deberes De Los Contratantes*

1) *Ninguna de las partes contratantes podrá ceder, prestar o compartir facilidades de hospedaje con persona alguna que no sea parte del contrato durante la vigencia del mismo.*

2) *No será obligatorio contratar los dos meses de verano y menos aún pagar por dicho período de tiempo para tener opción a renovar contrato de hospedaje para el nuevo año académico en un mismo hospedaje. Será ilegal requerir tal pago como requisito para reservar facilidades para el nuevo año académico en todo hospedaje estudiantil.*

3) *Es permitido exigir una fianza que no podrá ser mayor del 10% del total a pagarse durante el período pactado. Dicha fianza responderá por daños negligentes a la propiedad y por pagos vencidos no cobrables de otra manera. Se podrá sustituir la*

fianza por la comparecencia de un fiador solidario y podrá obviarse a discreción del administrador o propietario.

4) Cuando los hospedados reciben becas y ese es su único recurso para pagar el hospedaje, así lo hará constar en el contrato para que el administrador conozca previamente que será necesario esperar tiempo adicional para recibir sus pagos por razones ajenas al estudiante. No se podrá discriminar contra los estudiantes becados por razón de su forma de pago, negándosele hospedaje cuando existan las facilidades para hospedarles.

5) Todo hospedaje contará con un botiquín bajo la custodia de su dueño, administrador o persona a quien se delegue esta responsabilidad. Dicho botiquín estará equipado con materiales de primeros auxilios para beneficio de los estudiantes.

6) Todo hospedaje contará con servicio telefónico dentro de las facilidades que pueda ser usado en casos de emergencia. La forma de administrar este recurso de comunicación y su costo se dispondrá en el reglamento interno del hospedaje o mediante contratación entre las partes.

7) Todo hospedaje tendrá disponible detectores de humo en cada habitación, escalera y pasillos, así como extintores de incendios en la cocina, la entrada principal y la puerta destinada a salida de emergencia en

caso de incendios.

8) Será obligación de todo estudiante hacer arreglos con el administrador para que se permita la entrada de los inspectores del DACO, Servicio de Bomberos y Departamento de Salud a las habitaciones los días en que se paute la visita de estos funcionarios y reconocer que es su deber colaborar con dichos funcionarios.

9) Todo administrador de hospedaje tendrá copia de las llaves de toda habitación bajo su administración y vendrá obligado a abstenerse de entrar a dichas habitaciones mediante el uso de dichas llaves salvo autorización previa de todos los ocupantes o en caso de emergencia súbita donde no se requerirá dicho consentimiento si la entrada obedece al propósito de salvaguardar la vida o propiedad de los estudiantes o causa mayor.

10) El decidir por justa causa no continuar honrando un contrato conlleva la obligación de notificar la intención con 30 días de anticipación o en su defecto pagar esos 30 días como indemnización al dueño del hospedaje en el caso de que sea el estudiante quien decida cambiar de hospedaje o se retire de sus estudios.

11) Cuando el dueño u operador de un hospedaje tuviere causa justificada para dar por terminado un contrato con uno o más estudiantes vendrá obligado a notificarle con 30 días de anticipación o en su defecto

devolverle las sumas de dinero no consumidas proveyendo a los estudiantes la oportunidad de permanecer en el hospedaje mediante la paga correspondiente por un término de hasta 10 días calendarios para que se reubique.

12) Las horas de llegada, horas de comida, modo de vestir, visitas del sexo opuesto, etc., serán objeto del reglamento interno del hospedaje o de negociación entre las partes en ausencia de alguna norma específica en dicho reglamento.

13) De ofrecerse facilidades para lavar ropa, se negociará entre las partes el uso y el costo de dichas facilidades mediante reglamento interno.

14) Los pagos por servicios de hospedajes serán justos y razonables en proporción a lo que se ofrece. El primer pago será por adelantado y así los subsiguientes. Los pagos de estudiantes becados guardarán relación con la fecha de entrega a éstos de las ayudas económicas.

a) Los servicios de hospedaje se continuarán ofreciendo durante los recesos académicos, fines de semana y otras interrupciones dentro del período pactado sin que se requiera pago adicional alguno salvo estipulación de las partes en contrario.

15. La seguridad física de los residentes de un hospedaje mientras estén dentro del mismo es responsabilidad solidaria del dueño y el

administrador y será su deber el proveer todo recurso dirigido a la protección de éstos.

ARTICULO VII - ROTULACION

Todo negocio de hospedaje para estudiantes deberá exhibir en un sitio visible próximo a la entrada del establecimiento una lista de los requisitos que debe llenar el negocio en conformidad con la reglamentación del DACO, la licencia aprobada por DACO, copia encuadernada de este Reglamento y las certificaciones del Departamento de Salud, tanto del establecimiento como de los empleados, así como la certificación del Departamento de Bomberos de Puerto Rico.

ARTICULO VIII - CLAUSULA DE TRANSICION

a) Todo contrato vigente al momento de entrar en vigor este reglamento continuará con eficacia jurídica hasta la fecha de su vencimiento o extinción.

b) Las licencias provisionales o temporeras constitutivas de registro que se hayan emitido por el DACO previo a la aprobación de este reglamento quedan extendidas hasta la fecha de expiración establecida por el Departamento. La validez del importe o derecho de cien dólares ($100) satisfechos por los tenedores de las antes referidas licencias constitutivas de registro, se extenderá hasta un período de doce meses.

c) Todo negocio de hospedaje para estudiantes que estuviera operando al momento de la aprobación de la Ley Núm. 48, supra o del Reglamento podrá solicitar una licencia provisional que le permitirá continuar operando por un período de tiempo que no excederá de seis meses con el propósito de que tengan la oportunidad de cumplir con los requisitos que establece este Reglamento.

ARTICULOS IX - VIOLACIONES

1. Las violaciones de este reglamento o al contrato serán

autoridad del Departamento para imponer cualquiera otra penalidad autorizada en ley.

ARTICULO XIII - SEPARABILIDAD DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE REGLAMENTO

Si cualquier parte, artículo, párrafo, disposición o cláusula de este Reglamento fuera declarada inconstitucional por un tribunal con jurisdicción, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará el resto de este Reglamento, sino que su efecto quedará limitado a la parte, artículo, párrafo, disposición o claúsula que hubiera sido declarada inconstitucional.

ARTICULO XIV - VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su radicación en la Oficina del Secretario de Estado de acuerdo con la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de agosto de 1991.

Luis Roberto Piñero
SECRETARIO

APROBADO: 9 de agosto de 1991
RADICADO: 9 de agosto de 1991
EFECTIVO: