LEY NÚM. 261 - 2012

GOBIERNO DE PUERTO RICO
Oficina del Asesor Legislativo

SENADO DE P.R.
SECRETARIA
RECIBIDO
2012 SEP 26 PM 2:14

21 de septiembre de 2012

Hon. Thomas Rivera Schatz
Presidente
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, PR

Estimado señor Presidente:

Me place informarle que el día 17 de septiembre de 2012, el Gobernador Hon. Luis G. Fortuño, aprobó y firmó el Proyecto de la Cámara 3393, aprobado en la Decimosexta Asamblea Legislativa en su Séptima Sesión Ordinaria, titulado:

> ***LEY: Para enmendar el inciso (e) del Artículo 15 y el inciso (e) del Artículo 38 de la Ley 103-2003, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios" para añadir la alternativa para hacer cambios a la fachada de un condominio con cuarenta (40) o más apartamientos, y con ningún titular poseyendo la mitad o más de estos, mediante la aprobación de por lo menos el setenta y cinco porciento (75%) de todos los titulares, siempre que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamiento.***

Cordialmente,

Lcdo. Philippe Mesa Pabón
Asesor del Gobernador
Asuntos Legislativos

LA FORTALEZA, SAN JUAN, PR 00901 *PO BOX 9020082, SAN JUAN, PR 00902-0082
TEL. 787-721-7000 *FAX 787-723-2605

(P. de la C. 3393)

LEY 261-2012
17 DE SEPTIEMBRE DE 2012

Para enmendar el inciso (e) del Artículo 15 y el inciso (e) del Artículo 38 de la Ley 103-2003, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios" para añadir la alternativa para hacer cambios a la fachada de un condominio con cuarenta (40) o más apartamientos, y con ningún titular poseyendo la mitad o más de estos, mediante la aprobación de por lo menos el setenta y cinco porciento (75%) de todos los titulares, siempre que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamiento.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El inciso (e) del Artículo 15 de la Ley 103-2003, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios" establece que: "Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada. . .".

Por otro lado, el inciso (e) del Artículo 38 de la Ley de Condominios, supra, reitera el requisito de la unanimidad cuando establece que: "La alteración de la fachada o del diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento unánime de los titulares."

La Ley de Condominios, ante, para mejorar la convivencia entre los vecinos: 1) prohíbe comportarse en forma caprichosa o vengativa, imponiéndole al titular, o a la Junta, el pago de los gastos legales cuando actúe frívolamente y sin fundamento al radicar querellas o demandas. (Artículo 42); 2) prohíbe actuar en contra del principio de la buena fe o hacer uso abusivo de los derechos. Así mismo se prohíbe impugnar cambios que por años se han aceptado, aunque se trate de alteraciones que no se hayan aprobado formalmente en una asamblea. (Artículo 1-A); 3) no permite que la oposición a acuerdos que requieran unanimidad o una mayoría calificada se base en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada no vale. (Artículo 38-C (d); y 4) establece un límite de dos años para impugnar cualquier violación a la escritura matriz, al Reglamento o a las decisiones o actos que hubiesen requerido la unanimidad. (Artículo 42(c)). En todos estos artículos se limita en una manera u otra la necesidad del consentimiento unánime de los titulares, pero la Ley mantiene la necesidad de la unanimidad en casos de alteraciones a la fachada del condominio.

El inciso (d) sub-inciso (3) del Artículo 38 de la Ley de Condominios flexibilizó los requisitos en cuanto a las mejoras al condominio permitiendo que se aprueben obras de mejora por el voto de dos terceras (2/3) partes de los titulares, siempre que haya fondos para ello, de forma que no se requiera la imposición de una derrama, que la obra no afecte la fachada ni la seguridad, ni menoscabe el disfrute de algún apartamento. A base de este criterio, más flexible que el de la unanimidad, la Ley específicamente permite modificar áreas comunes. Similar flexibilidad es la que se requiere en casos de alteraciones a la fachada de los condominios.

"La prohibición referente a la fachada es una de las más neurálgicas de nuestro ordenamiento. De hecho, es la que más controversias ha generado precisamente porque es una materia en la cual chocan con frecuencia los estilos de vida y gustos individuales de un titular con los del resto de los propietarios y con la armonía que debe prevalecer en la vida en un condominio. Véase E. Colón, *The Horizontal Property Regime or Condominium System of Property in Puerto Rico and Louisiana*: *A Comparative Outlook*, XVI Rev. Jur. U.I.A. 227, 239 (1982). Como en el caso de autos, los conflictos más frecuentes se originan cuando la Junta cuestiona las modificaciones y mejoras efectuadas por un titular en su propiedad porque afectan y son incompatibles con el conjunto arquitectónico y estético de la fachada del edificio". Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres, 138 DPR 150 (1995), DACO v. Junta Dir. Cond. *Sandy Hills*, 169 D.P.R. 586 (2006).

La Ley de Condominios, supra, requiere unanimidad de los titulares para proteger los intereses del titular y el derecho al disfrute de los apartamentos. Esta Asamblea Legislativa entiende que con exigir un voto de mayoría calificada de por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los titulares se garantiza este derecho y se impide que a causa del voto de una minoría, la mayoría de los titulares se vean impedidos de llevar a cabo mejoras, incluyendo a su fachada, que redundarían en beneficio para el condominio mejorando su apariencia y valor y propiciando la sana convivencia entre los titulares y residentes. La implantación del concepto de aprobación del voto por mayoría calificada de por lo menos setenta y cinco por ciento (75%) es un paso imprescindible para lograr la meta de armonización y bienestar que merecen los titulares de los condominios en Puerto Rico.

Más aún, esta Ley restringe la aplicación de esta alternativa a condominios con cuarenta (40) o más apartamientos, y con ningún titular poseyendo la mitad o más de estos. De este modo, se salvaguarda el interés colectivo y se evita que algún titular poseyente de una mayoría de los apartamientos imponga su criterio.

Incluso, se exige que, cuando se aplique la alternativa fijada por esta Ley, los cambios o alteraciones procederán siempre que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamiento. Para determinar necesidad se considerará el grado de

obsolescencia arquitectónica, el tiempo y el costo de remodelación particular y general, y la proyección sobre la tasación de cada inmueble.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el inciso (e) del Artículo 15 de la Ley 103-2003, según enmendada, para que lea:

"Artículo 15. El uso y disfrute de cada apartamiento estará sometido a las reglas siguientes:

. . .

. . .

(a) . . .

(e) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sobre un condominio con cuarenta (40) o más apartamientos, y con ningún titular poseyendo la mitad o más de éstos, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos el setenta y cinco porciento (75%) de todos los titulares, siempre que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamiento. Para determinar necesidad se considerará el grado de obsolescencia arquitectónica, el tiempo y el costo de remodelación particular y general, y la proyección sobre la tasación de cada inmueble. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio.

. . .

. . ."

Sección 2.-Se enmienda el inciso (e) del Artículo 38 de la Ley 103-2003, según enmendada, para que lea:

"Artículo 38. El Consejo de Titulares. . .

. . .

. . .

. . .

Corresponde al Consejo de Titulares:

(a) . . .

(e) No empece lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamiento sin contar con el consentimiento de su titular. Tampoco podrán aprobarse obras, por la mayoría calificada de dos terceras partes (2/3) que aquí se dispone, si las mismas, a juicio de perito, menoscaban la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico. La alteración de la fachada del diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento unánime de los titulares, salvo lo dispuesto en el inciso (e) del Artículo 15 de esta Ley.

(f) . . .

(k) . . .".

Sección 3.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.