(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(11 DE NOVIEMBRE DE 2010)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea Legislativa | 3ra. Sesión Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 2636

29 DE ABRIL DE 2010

Presentado por el representante *Navarro Suárez*
y suscrito por los representantes *Cintrón Rodríguez* y *León Rodríguez*

Referido a las Comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano;
y de Asuntos del Consumidor

LEY

Para enmendar el inciso (d) del Artículo 42 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", para disponer que en los casos de impugnación de acuerdos y determinaciones del Consejo de Titulares no se requerirá que el titular querellante esté al día en el pago de deudas vencidas, cuando esté en controversia la existencia o la cuantía de esas deudas.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico aprobó la Ley número 104 de 25 de junio de 1958, conocida como "Ley de Condominios", con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre apartamientos que formen parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Con la aprobación de la Ley de Condominios se estableció una regulación detallada y completa del régimen de propiedad horizontal con el objetivo de promover este tipo de construcciones a fin de que las familias que habitan en áreas urbanas densamente pobladas donde el costo de la vivienda es el más elevado, puedan tener un hogar propio y a la vez haya un mejor aprovechamiento del escaso terreno disponible en esas áreas. *Arce v. Caribbean Construction Corp.,* 108 DPR 225 (1978). Está reconocido

que existe una clara política en Puerto Rico dirigida a estimular la utilización de terrenos y construcción de multipisos que se rijan por el régimen de la propiedad horizontal. *Maldonado v. Consejo de Titulares,* 111 DPR 427 (1981).

Como parte de la regulación del régimen de propiedad horizontal, en el Artículo 42 de la Ley de Condominios se establece todo lo relativo a los procedimientos de impugnación de los acuerdos y determinaciones del Consejo de Titulares, tanto con el Tribunal de Primera Instancia como en el foro administrativo, que es el Departamento de Asuntos del Consumidor.

En el inciso (d) del referido Artículo 42 se dispone que para todo tipo de impugnación el querellante deba acreditar que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, incluyendo las derramas aprobadas. No obstante, se hace constar que ese requisito no será de aplicación cuando la acción vaya dirigida a impugnar acuerdos relacionados con el establecimiento o la alteración de cuotas o derramas.

Por el lenguaje de ese inciso, puede entenderse razonablemente que las acciones donde está en controversia la cuantía que se alegue de una deuda con el Consejo de Titulares requerirán que no haya deuda vencida. Es decir, que si el Consejo de Titulares alega que el titular tiene una deuda pendiente, entonces el titular se ve privado de incoar una acción de impugnación, aún cuando la existencia de una deuda, o la cuantía de ésta, es precisamente el objeto en controversia.

Tal limitación o impedimento puede tener el efecto de vulnerar el derecho del titular afectado a no ser privado de su propiedad sin el debido proceso de ley, garantizado por las Enmiendas Quinta y Décimo-cuarta de la Constitución de los Estados Unidos y por la Sección 7 del Artículo II de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

El requisito fundamental de debido proceso de ley es la concesión de la oportunidad de ser oído. *J.R.T. v. HatoReyPsychiatric Hospital,* 119 DPR 62 (1987).En lo civil se requiere un procedimiento ordenado, un tribunal con jurisdicción, notificación adecuada, oportunidad para defenderse y un juicio justo e imparcial. *Landrum Mills Corp. v. Tribunal Superior*, 92 DPR 689 (1965). Los requisitos del debido procedimiento de ley aplican tanto en los procedimientos judiciales como en los administrativos. *Hernández Montero v. Cuevas, Director,* 88 DPR 785 (1963).

Como está redactado el inciso (d) del ya referido Artículo 42, se le niega a un titular afectado el derecho a ser oído, y el de incoar una acción, judicial o administrativa, si el Consejo de Titulares alega que ese titular tiene una deuda pendiente, aún cuando esa deuda sea precisamente lo que dé lugar a la controversia.

Con la aprobación de esta medida, se abren las puertas - ya sea del foro judicial o del administrativo - a un titular que tiene una reclamación contra el Consejo de Titulares, siempre que esté en controversia la existencia de una deuda por cuotas o derramas. Se le protege así el derecho a ese titular de ser oído, sin que se afecten los derechos del Consejo de Titulares.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el inciso (d) del Artículo 42 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Artículo 42.-Decisiones judiciales; impugnación de acuerdos y determinaciones del Consejo, término.

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamientos destinados a vivienda o de titulares de apartamientos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamiento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de primera instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia el Artículo 36. Las impugnaciones por los titulares de apartamientos a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

(a) .....

.....

(d) Para todo tipo de impugnación ante el tribunal o foro competente, incluidos asuntos que hubiesen requerido el consentimiento unánime de los titulares, el querellante deberá acreditar, además, que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, inclusive las derramas aprobadas. Este requisito no será de aplicación cuando la acción vaya dirigida a impugnar acuerdos relacionados con el establecimiento, cobro, o la alteración de cuotas o derramas. Ninguna deuda, cuya cuantía total esté en controversia al momento de la votación, podrá ser tomada en cuenta ni considerada como obstáculo que impida al titular emitir su voto, y que el mismo sea contado.

Luego de oír a las partes en controversia, el Tribunal o foro competente decidirá lo que corresponda conforme a derecho, equidad y normas de buena convivencia. El acuerdo, la determinación, omisión o actuación serán provisionalmente válidos, salvo que el Tribunal determine lo contrario.

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.