

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 624

16 de abril de 2009

Presentado por la señora *Arce Ferrer*

Referido a la Comisión de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

LEY

Para enmendar el inciso (i) del Artículo 38 y el Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios”, para establecer los requisitos a seguir cuando se ordena la suspensión de los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos titulares morosos en el pago de cuotas de mantenimiento, del pago de derrama cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual o del pago de su parte proporcional del seguro comunal; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La característica fundamental del Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico es el disfrute del apartamiento como núcleo del régimen, y de ahí la preservación del requisito de consentimiento unánime para toda obra o acción que afecte directamente su disfrute. Este disfrute de los bienes comunes está atado al pago de la cuota mensual que estipulan los condóminos y que es obligatorio para todos.

Por ende, en el caso de que no se pague la cuota mensual por dos (2) o más meses, la Junta de Directores o el Director pueden suspender los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos o titulares morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o derrama o no pagan su parte proporcional del seguro comunal, se sirven graciosamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde.

A pesar que la facultad de suspender los servicios derivados de los elementos generales comunes no va contra la ley, la moral ni el orden público; muy por el contrario, propende a la plena realización de la política pública plasmada en la Ley de Condominios, lo que se pretende es establecer un procedimiento de notificación adecuado al condómino y que se vele por un debido procedimiento al momento de suspender los servicios recibidos a través de los elementos comunes generales. Con esta Ley se se les garantiza a todos los condóminos morosos o aparentemente morosos que van a tener una notificación adecuada y tiempo para pagar la deuda, antes de que la Junta de Directores o el Director recurra a un remedio tan drástico como es el de suspender los servicios básicos recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluyendo los servicios de agua, gas, electricidad y teléfono.

El prohibir poder interrumpir los servicios antes mencionados, hasta que el Director o la Junta de Directores notifique por correo certificado con acuse de recibo, entre otras disposiciones aquí dispuestas, garantiza un trato justo y adecuado para todos sus residentes.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 **Artículo 1.- Se enmienda el inciso (i) del Artículo 38 de la Ley Núm. 104 de 25 de**
 2 **junio de 1958, según enmendada, para que se lea como sigue:**

3 “Artículo 38.-Consejo de Titulares

4 (a)...

5 ...

6 (h)...

7 **[(i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los**
 8 **elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono**
 9 **y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no**
 10 **pagar sus cuotas de mantenimiento o su parte proporcional del seguro comunal, se**
 11 **sirven graciosamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les**
 12 **corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo,**
 13 **ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una**

1 **notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el**
2 **segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por**
3 **el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama,**
4 **cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la**
5 **suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el**
6 **plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas**
7 **de mantenimiento, no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado.**
8 **Previo a la interrupción de los servicios antes mencionados, el Director o la Junta de**
9 **Directores cerciorará que con ello no se afecten la salud o la vida de la parte afectada.]**

10 *(i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los*
11 *elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono, así*
12 *como los servicios de transmisión de voz, vídeo y data o cualquier otro servicio similar a*
13 *éstos cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen*
14 *elementos comunes generales del inmueble, a aquellos titulares morosos que, al no pagar sus*
15 *cuotas, se sirven gratuitamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como*
16 *les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas de mantenimiento,*
17 *del pago de derrama cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento*
18 *mensual o del pago de su parte proporcional del seguro comunal. Sin embargo, ante el*
19 *incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director se notificará por escrito*
20 *a dicho titular, mediante correo certificado con acuse de recibo o mediante entrega personal,*
21 *para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo*
22 *consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por el Consejo de*
23 *Titulares y dispuesto en el Reglamento. Dicha notificación, en la que se le informará al*

1 titular moroso la fecha en que se suspenderán los servicios, será enviada o entregada a éste
2 en un término no menor de quince (15) días ni mayor de treinta (30) días previo a la fecha en
3 que se suspenderán los servicios. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan
4 incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá
5 efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago
6 y se notificará de las misma forma y dentro del mismo término aquí establecido para la
7 suspensión de servicios por falta de pago de mantenimiento o de la parte proporcional del
8 seguro comunal. En este caso, al igual que cuando se trate de falta de pago de las cuotas de
9 mantenimiento o de la parte proporcional del seguro comunal, no se restituirán dichos
10 servicios hasta el pago total de lo adeudado.

11 No obstante lo dispuesto, la Junta de Directores, tras haber notificado al titular de su
12 intención de suspender los servicios, podrá acordar con éste, el cumplimiento de un plan de
13 pago o cualquier otro pacto para el pago total de la deuda. De así acordarlo, el titular
14 quedará debidamente notificado de que si incumple con cualquiera de los términos de dicho
15 acuerdo, la Junta de Directores podrá rescindirlo y suspender los servicios, sin tener que
16 cumplir con un nuevo procedimiento de notificación.

17 Una vez ha sido notificado, si el titular entiende que la suspensión de servicios afectará
18 su salud o puede poner en peligro su vida o la de un residente en el apartamento que se
19 trate, notificará por escrito de ello a la Junta de Directores o al Director, quienes actuarán
20 conforme lo estimen prudente y razonable.

21 El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios
22 comunales, según lo dispuesto en este Artículo, que sin la autorización de la Junta o del
23 Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios, o de cualquier

1 *otra forma se sirva ilegalmente de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado,*
2 *incurrirá en una penalidad ascendente al doble de las sumas adeudadas, sin perjuicio de las*
3 *acciones civiles, administrativas, o criminales que procedan.*

4 (j)...

5 (k)..."

6 **Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,**
7 **según enmendada, para que se lea como sigue:**

8 **“Artículo 39.-Contribuciones para pago de gastos de administración y**
9 **conservación.**

10 Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los
11 gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales
12 del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más
13 fueren legítimamente acordados.

14 Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de
15 los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca, ni por haber
16 incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de
17 Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas
18 comunes, salvo que el tribunal o foro competente así lo autorice.

19 La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se
20 determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será
21 pagadera en plazos mensuales. El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del
22 diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el
23 pago de la mensualidad. En el caso de las deudas del Estado Libre Asociado el término será

1 de ciento veinte (120) días. En exceso de ese término la penalidad será de un doce por ciento
2 (12%) de la totalidad de la deuda. Además, las cuotas que los titulares no cubran dentro del
3 plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres
4 o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento
5 mensual del total adeudado.

6 El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo
7 y de no verificar el pago en el plazo de quince días, se le podrá exigir por la vía judicial.

8 La deuda de un titular por concepto de gastos comunes se le podrá reclamar judicialmente
9 con arreglo al procedimiento abreviado y hasta el límite dispuesto bajo la Regla 60 de
10 Procedimiento Civil, según enmendada.

11 Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el tribunal, a instancias del demandante,
12 decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la
13 presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de
14 Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que
15 conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de
16 requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior. Una vez decretado el
17 embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar al Registro de la Propiedad
18 una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

19 Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere
20 arrendado el apartamento, el tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne
21 judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de
22 arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del
23 titular.

1 Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas,
2 independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán
3 temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de
4 Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará
5 su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando este capítulo
6 requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero
7 certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con
8 anterioridad a la asamblea en cuestión. **[Además, la Junta de Directores podrá ordenar la**
9 **suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios**
10 **de transmisión de voz, vídeo y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el**
11 **suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes**
12 **generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no**
13 **pague su parte proporcional del seguro comunal.**

14 **El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios**
15 **comunales, según lo dispuesto en este capítulo, que sin la autorización de la Junta o del**
16 **Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios, o de**
17 **cualquier otra forma se sirva ilegalmente de las facilidades comunes de las cuales ha**
18 **sido privado, incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas,**
19 **incluidos el principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas,**
20 **o criminales que procedan.]**

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