

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 819

11 de mayo de 2009

Presentado por el señor *Ortiz Ortiz*

Referido a las Comisiones de Bienestar Social; y de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

LEY

Para adicionar un nuevo inciso (6) al Artículo 11(a) redesignar el inciso 11(a)(6) como inciso 11(a)(7), adicionar un nuevo inciso (h) al Artículo 37 y enmendar el inciso (j) del Artículo 38 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, denominada como “Ley de Condominios”, para establecer que los espacios de estacionamientos para personas con impedimentos se considerararan elementos comunes y que el Consejo de Titulares aprobará normas específicas, que se incorporarán mediante enmienda al reglamento del condominio para regir el uso o disfrute de espacios de estacionamiento que hayan sido designados para personas con impedimentos; y disponer que autorizará también a la Junta de Directores o Director, según corresponda, a imponer a los titulares o residentes del condominio una multa de doscientos cincuenta dólares (\$250.00) por cada infracción a las referidas normas.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La “Ley de Condominios” establece que el titular de un apartamento que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre y cuando no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. Le compete al Consejo de Titulares, la Junta de Directores (o Director) y al Agente Administrador del condominio cumplir con la responsabilidad primordial de orientar sus acciones, salvaguardando el principio de que el fin del régimen de propiedad horizontal es fomentar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del condominio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente, dicho precepto establece que

cada titular reconoce que el ejercicio del dominio, en este tipo de régimen, está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercitarse dentro de un marco de sana convivencia y el respeto al derecho ajeno. En el ejercicio y reclamo de sus derechos, los titulares actuarán en atención a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho.

No obstante lo anterior, debido a la naturaleza particular del régimen de propiedad horizontal, surgen unos problemas que reflejan la necesidad de resolverse mediante legislación especial. Uno de ellos es que en muchas ocasiones, las personas con impedimentos confrontan problemas de estacionamiento al visitar a sus familiares u otros allegados que son titulares o residentes de un condominio. Ello acontece porque a su vez, residentes o titulares con impedimentos, que tienen estacionamiento asignado en el condominio, ocupan el lugar de estacionamiento reservado para tales propósitos cuando poseen más de un vehículo de motor. Al proceder de esta manera, dichas personas están abusando del derecho, así impidiendo o estorbando el legítimo derecho que tienen los demás titulares o residentes del condominio para utilizarlos, incluyendo el uso de los mismos por parte de sus visitantes con impedimentos.

Es necesario legislar para solucionar oportunamente la situación previamente descrita, por lo que la Asamblea Legislativa enmienda el Artículo 38 de la Ley de Condominios con el propósito de establecer que el Consejo de Titulares aprobará normas específicas, que se incorporarán mediante enmienda al reglamento del condominio, para regir el uso o disfrute de espacios de estacionamiento, ubicados en elementos comunes, que hayan sido designados para personas con impedimentos. Además, esta enmienda constituye un disuasivo a este abuso de derecho al disponer que el Consejo de Titulares también autorizará a la Junta de Directores o Director, según corresponda, a imponer a los titulares o residentes del condominio una multa de doscientos cincuenta dólares (\$250.00) por cada infracción a las referidas normas, multa que servirá de disuasivo para que las personas cesen estas prácticas indeseables y repudiables.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Artículo 1.- Se adiciona un nuevo inciso (6) al Artículo 11(a) y se redesigna el inciso
- 2 11(a)(6) como inciso 11(a)(7) de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada,
- 3 para que se lea como sigue:

1 “Artículo 11 - Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

2 (a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad
3 individual por los titulares y sujetos a un regimen de indivision forzosa los siguientes:

4 (1) ...

5 (...)

6 (6) *Los estacionamientos reservados para personas y visitantes con*
7 *impedimentos.*

8 [(6)] (7) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los
9 apartamentos en el inmueble.

10 (...)”

11 Artículo 2.- Se adiciona un nuevo inciso (h) al Artículo 37, de la Ley Núm. 104 de 25 de
12 junio de 1958, según enmendada, para que se lea como sigue:

13 “ Artículo 37- El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en tomo al
14 uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos,
15 administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las
16 disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente a los extremos que siguen:

17 (a) ...

18 (b) ...

19 (c) ...

20 (...)

21 (h) *Normas específicas para regir el uso o disfrute de espacios de estacionamiento,*
22 *ubicados en elementos comunes, que hayan sido designados para visitantes con*
23 *impedimentos, de modo que estos espacios sean utilizados por éstos y no por residentes,*

1 *quienes ya tienen espacios designados para ellos. Estas normas se redactarán de manera*
2 *razonable y equitativa, y en armonía con los incisos (f)(2) y (f)(3) de la Sección 804, de la*
3 *Ley de Derechos Civiles Federal de 1968 (42 U.S.C.A. 3604 (f)(2) y (f)(3)), respecto a*
4 *acomodo razonable para residentes con impedimentos.*

5 Artículo 3.- Se enmienda el inciso (j) del Artículo 38, de la Ley Núm. 104 de 25 de junio
6 de 1958, según enmendada, para que se lea como sigue:

7 “Artículo 38.- El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la
8 administración del inmueble, sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado
9 por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente
10 convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los
11 titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

12 El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a
13 terceros, responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento.

14 El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.

15 Corresponde al Consejo de Titulares:

16 (a) . . .

17 (b)

18 (j) *Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el*
19 *Reglamento, a imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia*
20 *estatuadas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta doscientos cincuenta*
21 *dólares (\$250.00) por cada violación. Disponiéndose que será mandatorio incluir una*
22 *delegación expresa para multar por doscientos cincuenta dólares (\$250) a quienes violen las*

- 1 *disposiciones referentes al uso indebido de los estacionamientos reservados para personas*
- 2 *con impedimento, según dispuestas en el Artículo 37(h) de esta Ley.”*
- 3 Artículo 4.- Esta Ley comenzará a regir sesenta (60) días después de su aprobación.