

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1626

10 de mayo de 2010

Presentado por la señora *Peña Ramírez*

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

LEY

Para enmendar el Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Propiedad Horizontal, para bajar el por ciento que el Consejo de Titulares puede cobrar como penalidad sobre lo adeudado del pago de la contribución para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble así como aumentar el término que tienen los titulares de apartamento para pagarlo.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm.104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Propiedad Horizontal, establece que los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados. Este pago es conocido comúnmente como el pago del mantenimiento.

Esto surgió; debido a que los titulares dejaban de efectuar el pago del mantenimiento, afectando así las finanzas del Condominio y por consiguiente la administración, la conservación y las reparaciones necesarias. A esos efectos se incluyó en la Ley de Propiedad Horizontal una penalidad a imponerse al titular que dejara de efectuar o efectuaba de manera atrasada el pago del mantenimiento.

El artículo 39 de la Ley de Propiedad Horizontal, *supra*, establece que la cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadero en plazos

mensuales. También dispone dicho artículo que “El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad. En el caso de las deudas del Estado Libre Asociado el término será de ciento veinte (120) días. En exceso de ese término la penalidad será de un doce (12%) por ciento de la totalidad de la deuda.”

Considerando la crisis económica que se está viviendo no sólo en Puerto Rico, sino a nivel mundial, en la actualidad dichas penalidades antes mencionadas resultan sumamente onerosas. Esta crisis económica ha afectado de manera particular y muy especialmente el área de la vivienda. Vemos cómo muchos ciudadanos están perdiendo sus hogares por no poder pagar sus hipotecas. Por otro lado se encuentran con que no pueden pagar sus otras obligaciones económicas, debido a que están desempleados o se le ha reducido sustancialmente sus salarios y/o sus horas de trabajo.

Si bien es cierto que el pago del mantenimiento es sumamente importante para el buen funcionamiento de los Condominios, no es menos cierto que debemos aminorar la carga económica de los ciudadanos sobre todo cuando se refiere a carga económica que afecta su hogar y el de su familia. En un justo balance, se debe reducir el por ciento de la penalidad que se le imponga al titular que paga tardíamente y se debe aumentar el término que se le concede para realizar el pago sin penalidad.

La Ley de Propiedad Horizontal en el mismo Artículo 39, *supra*, provee otros mecanismos dirigidos a lograr el cobro del pago del mantenimiento, tales como: el eliminar el poder ejercer su derecho al voto, el que se le suspenda los servicios de electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data así como cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llegue por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. Por lo tanto, el reducir el por ciento y el término en que se debe hacer el pago, no afectará adversamente el funcionamiento del Condominio.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,
- 2 según enmendada, conocida como la Ley de Propiedad Horizontal, para que lea como sigue:
- 3 "Artículo 39.-

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

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

10 La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se
11 determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y
12 será pagadera en plazos mensuales. El Reglamento podrá disponer el cobro de una
13 penalidad del **[diez]** *dos* por ciento **[(10%)]** (2%) de lo adeudado si transcurren **[quince**
14 **(15)]** *treinta* (30) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad. En el caso de las
15 deudas del Estado Libre Asociado el término será de ciento veinte (120) días. En exceso
16 de ese término la penalidad será de un **[doce (12%)]** *tres* (3%) por ciento de la totalidad
17 de la deuda. Además las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su
18 pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos
19 consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno (1%) por ciento
20 mensual del total adeudado.

21 El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo
22 y de no verificar el pago en el plazo de **[quince]** *treinta* (30) días, se le podrá exigir por la
23 vía judicial.

1”

2 Artículo 2.- El Consejo de Titulares de los Condominios deberán enmendar sus
3 respectivos reglamentos para adoptar las disposiciones establecidas por esta Ley.

4 Artículo 3.-Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.