

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16<sup>ta</sup> Asamblea  
Legislativa

5<sup>ta</sup> Sesión  
Ordinaria

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 1994**

22 de febrero de 2011

Presentado por el señor *Arango Vinent*

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

**LEY**

Para enmendar las secciones 37, 38(c) y 38(f) de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958 según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios”, con el propósito de incluir las minutas como alternativa adicional.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

La Ley de Propiedad Horizontal, conocida actualmente como la “Ley de Condominios”, tiene el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Esta Ley, le da derecho al titular de un apartamento, al disfrute de las áreas comunes, siempre y cuando no se prive el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

Cada condominio tiene un Consejo de Titulares, que se reúnen por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos, cuentas y en las demás ocasiones que convoque el Presidente, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, la quinta parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen menos del veinte por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunes. El Consejo, podrá reunirse válidamente, aún sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los titulares y así lo decidan.

Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de titulares presentes con expresión de sus nombres y porcentajes de participación que estos representan, forma en que fue convocada la reunión de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de cualquier titular del que quieran dar constancia.

Al añadirse la minuta en la Ley de Condominios esta recogerá todo lo discutido en una reunión de manera consecutiva y ordenada. De igual manera ayudará a mantener un orden de los asuntos del condominio que permitirá que se pueda llevar a cabo una agenda ordenada de los asuntos. Es mucho más flexible para darle seguimiento a asuntos pendientes y cada persona que sea interna o externa de la junta podrá adquirir los asuntos discutidos en reuniones pasadas. En todo caso que la junta quiera referirse a un asunto en específico, solamente se acudirá a la minuta relacionada y no a todo el libro de actas, ya que el acta es un documento oficial con todos los acuerdos ya establecidos por una junta y se llevan a cabo.

**DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1 Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 37 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,  
2 según enmendada, conocida como “Ley de Condominios” para que lea como sigue:

3 “Artículo 37. Extremos obligatorios en el Reglamento; modificación del sistema;  
4 inscripción”.

5 El reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble  
6 y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y  
7 gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de  
8 este capítulo.

9 (a)...

10 (b)...

11 (c)...

12 (d) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas *o minutas* en que han de  
13 constar los acuerdos.

14 ...

15 Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 38(c) de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,  
16 según enmendada, conocida como “Ley de Condominios” para que lea como sigue:

1 “Artículo 38(c) Consejo de Titulares-Acuerdos del Consejo, normas; quórum;  
2 notificación de ausentes”.

3 Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

4 (a)...

5 (b)...

6 (c)...

7 (d)...

8 (e)...

9 (f) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas *o minutas*. Las actas *o*  
10 *minutas* contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos,  
11 número de titulares presentes con expresión de sus nombres y porcentajes de participación  
12 que estos representan, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones  
13 adoptadas, los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de  
14 cualquier titular del que quieran dar constancia.

15 (g) Las actas *o minutas* serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el  
16 Secretario.

17 Artículo 3.- Se enmienda el Artículo 38(f) de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,  
18 según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios” para que lea como sigue:

19 “Artículo 38F Consejo de Titulares-Secretario; poderes y facultades”

20 El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

21 (a)...

22 (b) Redactará las actas *o minutas* de las reuniones del Consejo en el libro correspondiente.

23 (c) Certificará conjuntamente con el Presidente las actas *o minutas* de cada reunión.

1 (d) Expedirá con vista al libro de actas *o minutas* todas las certificaciones que fueren  
2 necesarias con la aprobación del Director o de la Junta de Directores.

3 Artículo 5.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.