

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2457

31 de enero de 2012

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

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

LEY

Para enmendar el inciso (f) del Artículo 38-D de la Ley Núm. 104-1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, a los fines de imponerle a la Junta de Directores del Consejo de Titulares la obligación de suministrar a todo titular el estado de cuenta anual de recaudaciones y gastos debidamente auditado y certificado por un Contador Público Autorizado.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 104-1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, se aprobó con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Ahora bien, el Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares, según establecido en el Artículo 38-D de la mencionada Ley. Ente al cual se le otorgaron unos poderes y deberes mediante la Ley Núm. 104, *supra*, dirigidos al buen funcionamiento y sana administración, salvaguardando los derechos de todos los miembros del Consejo de Titulares.

Entre los poderes y deberes concedidos a la Junta se encuentra el someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondientes a cada año que finaliza. Según el inciso (f) del Artículo 38-D, *supra*, el estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las

cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva. Esta responsabilidad es una seria y que compete velar celosamente por el fiel cumplimiento y adecuado manejo de las cuotas y recaudos aportados por todos los titulares, al igual que de los gastos incurridos. Mencionamos esto toda vez, que se han dado varias situaciones donde los estados de cuenta anuales no cuadran con las aportaciones realizadas por los titulares e inclusive los gastos informados nunca fueron pagados. Por lo cual, para evitar este tipo de situación, entendemos necesario solicitar que cada informe anual sobre el estado de cuenta que administra la Junta de Directores sea auditado y certificado por un Contador Público Autorizado.

Por los planteamientos antes esbozados se entiende indispensable enmendar Ley Núm. 104-1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, a los fines de imponerle a la Junta de Directores del Consejo de Titulares la obligación de suministrar a todo titular el estado de cuenta anual de recaudaciones y gastos debidamente auditado y certificado por un Contador Público Autorizado.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Artículo 1.- Para enmendar el inciso (f) del Artículo 38-D de la Ley Núm. 104-1958,
- 2 según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:
- 3 “Articulo 38-D.- Director o Junta de Directores; poderes y deberes:
- 4 El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de
- 5 titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:
- 6 (a) ...
- 7 (b) ...
- 8 (c) ...
- 9 (d) ...
- 10 (e) ...
- 11 (f) Someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondientes al

1 año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por
2 concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por
3 partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente
4 administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y
5 por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por
6 concepto de fondo de reserva. El director o la Junta de Directores será responsable
7 de hacer que se notifique una copia del estado de cuentas a todo titular con quince
8 (15) días de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión
9 ordinaria anual. *Disponiéndose que dicho estado de cuenta deberá ser auditado y*
10 *certificado por un Contador Público Autorizado, debidamente autorizado a*
11 *ejercer la profesión en Puerto Rico, previo a la aprobación del mismo por parte*
12 *del Consejo de Titulares..*

13 (g) ...

14 (h) ...

15 (i) ...

16 (j) ...

17 (k) ...

18 (l)”

19 Artículo 2.- La Junta de Directores incorporará en el Reglamento, con la aprobación
20 del Consejo de Titulares, las enmiendas necesarias para el cumplimiento de esta Ley.

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