

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va.} Asamblea
Legislativa

2^{da.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 762

17 de noviembre de 2017

Presentado por el señor *Rivera Schatz* (*Por petición*)

Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor y Servicios Públicos Esenciales

LEY

Para enmendar los Artículos 2, 9, 11, 14, 31, 36A, 38B y 38C de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, con el propósito de modificar el estándar o criterio requerido para la aprobación de decisiones por parte del Consejo de Titulares; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, fue adoptada 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. Conforme a las disposiciones de dicha ley, el titular de un apartamento tiene el derecho al pleno disfrute de su propiedad y de las áreas comunes, reconociendo que sus derechos están limitados por los derechos de los demás condóminos, con el fin de salvaguardar la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

La Ley de Condominios es, por tanto, el instrumento para regular las relaciones, decisiones y procesos de una de las modalidades de propiedad privada más importantes del ordenamiento social que el Estado ha declarado promover. Tratándose de un régimen de propiedad, es imperativo que su ordenamiento legal se actualice regularmente, de manera que responda adecuadamente a los cambios inherentes a la sociedad. Es por ello, que esta Asamblea Legislativa entiende necesario enmendar la Ley de Condominios, a fin de atemperarla a los procesos decisorios de la sociedad moderna y facilitar la convivencia entre los titulares.

El objetivo de esta Ley, es flexibilizar y modificar algunos de los estándares o criterios requeridos para la aprobación de decisiones por parte del Consejo de Titulares, procurando fomentar el desarrollo o redesarrollo de los centros o áreas urbanas, proveer razonabilidad en los procesos decisorios y hacer atractiva la vida en condominio.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 2 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 2.- Aplicabilidad del Capítulo

4 Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y
5 elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren
6 expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en esta Ley,
7 haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad. ...

8 ...

9 La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y
10 precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que esta
11 Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante
12 el consentimiento [**unánime**] *de tres cuartas (3/4) partes* de los titulares.”

13 Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 9 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,
14 según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

15 “Artículo 9.- Créditos hipotecarios constituidos antes y después de someterse al
16 régimen; consentimiento de condueños

17 Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el inmueble al régimen de
18 propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en el Artículo 174 de la Ley Hipotecaria y
19 del Registro de la Propiedad, pero el acreedor, al iniciarse el procedimiento para su cobro,

1 deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma garantizada contra todos
2 los titulares de los apartamentos que estén gravados. ...

3 La hipoteca de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen de
4 propiedad horizontal sólo podrá verificarse mediante acuerdo [**unánime de todos**] *de dos*
5 *terceras (2/3) partes de los titulares.*”

6 Artículo 3.-Se enmienda el subinciso (1) del inciso (a) y el inciso (b) del Artículo 11
7 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que lea como sigue:

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

9 Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

10 a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de
11 propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión
12 forzosa los siguientes:

13 (1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo
14 dispuesto en el Artículo 14-A, el cierre o techado de patios, terrazas o
15 áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos sobre el techo
16 y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre que tales obras no estén
17 contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución
18 de régimen, el consentimiento [**unánime**] *de tres cuartas (3/4) partes*
19 *de los titulares; disponiéndose que este requerimiento no aplicará al*
20 *cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas ubicados en el suelo*
21 *o planta baja (a nivel del terreno) del inmueble y destinados para uso*
22 *exclusivo de determinados apartamentos constituidos en régimen*
23 *previo al 5 de abril de 2003.*

1 (2) ...

2 (3) ...

3 (4) ...

4 (5) ...

5 (6) ...

6 (7) ...

7 b) Se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación
8 en contrario los siguientes:

9 (1) ...

10 (2) ...

11 (3) ...

12 (4) ...

13 La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá
14 que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la
15 conversión y transferencia luego de constituida éste, se requerirá el consentimiento
16 **[unánime]** de dos terceras (2/3) partes de los titulares. La transferencia deberá
17 inscribirse en el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos
18 porcentajes de participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

19 **[Aún]** *Aun* cuando...

20 ...”

21 Artículo 4.-Se enmienda el Artículo 14 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,
22 según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

23 “Artículo 14. Uso de los elementos comunes; estacionamiento

1 Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir
2 o estorbar el legítimo derecho de los demás bajo las siguientes condiciones:

3 a) ...

4 b) ...

5 En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio, su instalación
6 requerirá el consentimiento de **[todos]** *dos terceras (2/3) partes de* los titulares. El Consejo de
7 Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta
8 autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 38 (e).”

9 Artículo 5.-Se enmienda el Artículo 31 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,
10 según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

11 “Artículo 31.- Nuevos pisos, adquisiciones de terrenos colindantes, cancelación de
12 gravámenes y anotaciones preventivas

13 No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o
14 adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por **[la totalidad]** *dos*
15 *terceras (2/3) partes* de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del
16 inmueble, se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de
17 gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las
18 inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los
19 elementos comunes del mismo en su totalidad se practicarán en la finca matriz dejando
20 siempre constancia de estas operaciones en los registros filiales.”

21 Artículo 6.- Se enmienda el inciso (a) del Artículo 36A de la Ley Núm. 104 de 25 de
22 junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como
23 sigue:

1 “Artículo 36A.-Administración inicial por el titular o titulares, poderes y deberes

2 El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de propiedad horizontal,
3 asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los poderes y deberes que esta Ley
4 confiere e impone, y los que el Reglamento confiera e imponga al Director o a la Junta de
5 Directores, al Presidente y al Secretario.

6 (a) La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer apartamento.
7 Desde este momento no podrán enmendarse ni la escritura matriz ni los planos del
8 condominio sin el consentimiento de todos los titulares, excepto para conformar la escritura
9 matriz con los planos inscritos.

10 i) A partir de la primera venta, el desarrollador tendrá las siguientes opciones
11 para la administración interina:

12 (1) Asumir la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y
13 facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y un por
14 ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%), a discreción
15 del desarrollador de los apartamentos. *De no haberse llegado*
16 *al por ciento indicado, dentro del término de veinticuatro (24)*
17 *meses, a partir de la primera venta, el desarrollador tendrá la*
18 *opción de cobrarle a los titulares de los apartamentos*
19 *vendidos los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades*
20 *comunales, conforme al inciso (B), luego de haber notificado a*
21 *los titulares con treinta (30) días calendario de anticipación a*
22 *la fecha del pago. A partir de ese momento, los adquirentes de*
23 *los apartamentos contribuirán proporcionalmente a los gastos*

1 prospectivos de mantenimiento de dichas áreas y facilidades de
2 acuerdo al porcentaje de participación dispuesto en el Artículo
3 22 de esta Ley, debiendo entonces aportar el desarrollador la
4 suma correspondiente al porcentaje restante,
5 independientemente del número de apartamentos que resten
6 por construir o vender, o

7 (2) **[Cobrarle]** *cobrar* a los titulares de los apartamentos vendidos, la
8 parte proporcional del mantenimiento de las áreas y facilidades
9 comunales conforme al porcentaje dispuesto en el Artículo 22
10 de esta Ley, sobre un presupuesto anual que preparará el
11 desarrollador de conformidad con lo que más adelante se
12 establece en la cláusula (6) del inciso (b). El desarrollador
13 aportará la suma correspondiente al porcentaje restante,
14 independientemente del número de apartamentos que resten
15 por construir o vender.

16 Cualquier disposición en contrario a los párrafos (A) y (B) de esta cláusula en
17 la escritura matriz o en el Reglamento será nula.

18 ii) Cuando el desarrollador sufrague todos los gastos, según la opción
19 dispuesta en la cláusula (1)(A) de este inciso, no tendrá que rendir
20 informes auditados de su gestión y podrá continuar en la administración
21 interina hasta que se venda el cincuenta y un por ciento (51%) o setenta y
22 cinco por ciento (75%) de los apartamentos, a discreción del
23 desarrollador. Llegado este momento *o cuando el desarrollador opte por*

1 *ejercitar el término de veinticuatro (24) meses, dispuesto en la cláusula*
2 *(I)(A), los titulares vendrán obligados a asumir la administración del*
3 condominio tan pronto el Administrador Interino convoque a la asamblea
4 para elegir a la primera Junta de Directores, según se provee en el inciso
5 (c) de este Artículo, una vez cumplido lo dispuesto en el inciso (f) de este
6 Artículo. La asunción de la administración por los titulares no implicará
7 renuncia alguna a los reclamos que procedieran contra el desarrollador
8 por razón de la administración interina.

9 (b)...

10 (c)...

11 (d)...

12 (e)...

13 (f)..."

14 Artículo 7.-Se enmienda el Artículo 38B de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,
15 según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", para que lea como sigue:

16 "Artículo 38B.- Voto; representación

17 La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por
18 representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el
19 titular. ...

20 ...

21 Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo
22 propietario, **[quien]** *el que*, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el
23 usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos

1 que requieran la unanimidad, *o de tres cuartas (3/4, o dos terceras (2/3) partes* de los
2 titulares, o de obras extraordinarias o de mejora. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho
3 al voto por delegación en representación de más de un titular.”

4 Artículo 8.-Se enmienda el Artículo 38C de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,
5 según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

6 “Artículo 38C.- Acuerdos del Consejo, normas; quórum; notificación de ausentes

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

- 8 a) ...
- 9 b) ...
- 10 c) ...
- 11 d) ...
- 12 e) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para
13 adoptar cualquier medida que requiera el voto de las *tres cuartas (3/4) o dos*
14 *terceras (2/3) partes* de todos los titulares, no pueda obtenerse la aprobación
15 **[de dichas dos terceras (2/3) partes]** *por el por ciento requerido*, aquellos
16 que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo
17 fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes,
18 concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación
19 para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el
20 acuerdo tomado. La discrepancia con las medidas o con las enmiendas
21 propuestas en asamblea no podrá fundarse en el capricho o en el mero
22 ejercicio del derecho como titular. La oposición infundada se tendrá por no
23 puesta. Disponiéndose, que el voto de aquellos titulares que no manifestaren

1 su discrepancia en la forma aquí dispuesta y dentro del plazo concedido se
2 contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se
3 obtenga la aprobación de las *tres cuartas (3/4) o dos terceras (2/3)* partes de
4 los titulares.

5 f) ...

6 g) ...”.

7 Artículo 9.-Vigencia

8 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.