

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va} Asamblea
Legislativa

3^{era} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 826

7 de febrero de 2018

Presentado por los señores *Nadal Power* y *Ríos Santiago*

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

LEY

Para enmendar los artículos 38-A y 38-B de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, a los fines de disponer que los titulares no residentes, podrán renunciar expresamente al proceso de citación establecido, mediante carta certificada a la Junta de Directores o al Administrador y ser notificados mediante correo electrónico; para que en condominios de veinticinco (25) o menos unidades residenciales, para efectos de quórum y del cómputo de mayoría en los acuerdos, se permita la comparecencia del titular vía telefónica; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 104 del 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, tiene la finalidad de establecer un régimen jurídico que contenga las disposiciones necesarias que promuevan la sana convivencia en comunidad. A través de los años, la “Ley de Condominios”, ha sido enmendada para adaptarla a los nuevos retos o contextos sociales a los que se enfrentan los residentes y los titulares de las propiedades.

Recientemente, Puerto Rico fue impactado por el fenómeno atmosférico, Huracán María. Los efectos de este huracán trastocaron el diario vivir de todas nuestras

comunidades. Una de las situaciones que enfrentaron los condominios fue la difícil tarea de convocar a los titulares no residentes para tomar decisiones sobre acciones a tomar tras el paso del Huracán María. Actualmente, el Artículo 38-A de la “Ley de Condominios”, dispone que las citaciones de las convocatorias se “harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento”. Mantener solamente este método de notificación para los titulares no residentes en el condominio, obstaculiza la toma de decisiones de la comunidad, sobretodo en momentos de emergencia. Debe brindarse una alternativa adicional a los titulares no residentes para que la toma de decisiones sobre una situación que enfrente la comunidad sea atendida de manera rápida y sin dilaciones como sería la notificación a través del correo electrónico. No obstante, para que esta notificación pueda ser realizada, el titular no residente debe renunciar expresamente al proceso de citación mediante carta certificada dirigida a la Junta de Directores o al Administrador en la que proveerá su correo electrónico.

Asimismo, la manera de obtener quórum y el cómputo de la mayoría de los titulares en los acuerdos en condominios de veinticinco (25) o menos unidades residenciales, debe flexibilizarse. En momentos de emergencia lograr quórum y acuerdos en estos tipos de condominios puede ser sumamente difícil, sobretodo en aquellos condominios cerca de las costas de Puerto Rico, utilizados como segunda propiedad. La comparecencia del titular de la propiedad vía telefónica, es sin duda una de avanzada y beneficiosa al proceso de toma de decisiones dentro de las comunidades de propiedad horizontal.

A tales efectos, esta Asamblea Legislativa, enmienda los Artículos 38-A y 38-B de la “Ley de Condominios”, a los fines de brindarle a sus residentes y titulares alternativas para que la toma de decisiones que inciden directamente en la sana convivencia, sean realizadas de manera rápida y sin dilaciones.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 38-A de la Ley Núm. 104 de 25 de junio
2 de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea
3 como sigue:

4 "Artículo 38-A; Consejo de Titulares – Reuniones, notificaciones,
5 procedimientos

6 El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año para
7 aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque el
8 Presidente, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o la quinta parte
9 (1/5) de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al
10 menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de participación en los elementos
11 comunes.

12 La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e
13 indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán
14 por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio
15 de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular
16 que no resida en su apartamento. *Los titulares no residentes, podrán renunciar*
17 *expresamente al proceso de citación establecido, mediante carta certificada, dirigida a la Junta*
18 *de Directores o al Administrador del condominio y escoger ser notificados a través de correo*
19 *electrónico.*

20 La citación para la reunión ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el
21 Reglamento, se hará cuando menos con diez (10) días de antelación, y para las

1 extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de
2 todos los interesados.

3 El Consejo podrá reunirse válidamente aún sin convocatoria, siempre que
4 concurren la totalidad de los titulares y así lo decidan.

5 No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para
6 determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar en dicha reunión
7 renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción
8 propuesta.

9 Independientemente de lo dispuesto en el Artículo 42 (e), por voto
10 mayoritario del Consejo de Titulares podrá autorizarse el reembolso a titular o a los
11 titulares, de los gastos en que incurrieron, incluida una suma razonable por concepto
12 de gastos legales si los hubiere, en sus gestiones para lograr la celebración de una
13 asamblea a cuya convocatoria se oponía de Presidente o la Junta de Directores."

14 Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 38-B de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de
15 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", para que lea como
16 sigue:

17 "Artículo 38-B. Consejo de Titulares – Voto; representación

18 La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por
19 representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito
20 firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la
21 asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder
22 general otorgado ante notario. *En condominios de veinticinco (25) o menos unidades*

1 *residenciales, para efectos de quórum y del cómputo de mayoría en los acuerdos, se permitirá*
2 *la comparecencia del titular vía telefónica. Por Reglamento o por acuerdo del Consejo de*
3 *Titulares se establecerá la forma de determinar la autenticidad de la firma del titular*
4 *que comparezca personalmente o por representación o de la identidad del titular que*
5 *comparezca vía telefónica, antes de comenzar la asamblea. Los titulares de apartamentos*
6 *comerciales deberán comparecer personalmente o mediante representación.*

7 La representación en las asambleas de condominios en los que exista por lo
8 menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas
9 mayores de edad que, a su vez, sean titulares, familiares de éste hasta el segundo
10 grado de consanguinidad, el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean
11 mandatarios del titular en virtud de poder otorgado ante notario o el representante
12 legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un titular
13 podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular.

14 Cada titular tendrá derecho a un voto independientemente del número de
15 apartamentos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría numérica
16 de titulares, y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su
17 apartamento para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de
18 la definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble.

19 Cuando uno o más apartamentos pertenecieren a una persona jurídica, ésta
20 designará, mediante resolución corporativa, a la persona que la representará para
21 que asista a las reuniones y ejercite el derecho al voto que le corresponda.

1 Si algún apartamento pertenece pro indiviso a diferentes propietarios, éstos
2 nombrarán a una sola persona para que represente a la comunidad.

3 Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden
4 al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario, se entenderá
5 representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación
6 cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad de los titulares o de obras
7 extraordinarias o de mejora. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho al voto por
8 delegación en representación de más de un titular."

9 Artículo 3.- Esta Ley empezará a regir inmediatamente después de su
10 aprobación.