

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

18<sup>va.</sup> Asamblea  
Legislativa

7<sup>ma.</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### **R. del S. 1373**

18 de junio de 2020

Presentada por el señor *Cruz Santiago*

*Referida a la Comisión de Asuntos Internos*

### **RESOLUCIÓN**

Para ordenar una investigación sobre las denuncias de los titulares y dueños de propiedad horizontal de los condominios Estancias de Aragón y Ponciana del Municipio Autónomo de Ponce, de negligencia de sus Juntas de titulares, las compañías aseguradoras y las compañías ajustadoras, luego de que sus viviendas sufrieran serios daños como resultado de los eventos sísmicos acaecidos desde enero de 2020.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios” especifica en su Artículo 1 que el titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. También, estipula que el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho.

Asimismo, establece que correlativamente cada titular debe reconocer que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno. En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho.

El pasado 15 de junio de 2020, titulares y dueños de propiedad horizontal de los condominios Estancias de Aragón y Condominio Ponciana del Municipio Autónomo de Ponce denunciaron públicamente su inconformidad con la Junta de titulares por la manera en que han manejado sus necesidades de vivienda, luego del 7 de enero de 2020, cuando un sismo de magnitud 6.5, a una profundidad de 10 kilómetros al sur de la isla, causó grandes daños a residencias y edificios públicos y privados de la mayoría de los pueblos de la región suroeste.

Las Juntas de Titulares de los apartamentos de Estancias de Aragón y Condominio Ponciana, luego de una inspección visual a cargo de sus respectivas compañías aseguradoras, advino en conocimiento sobre daños estructurales significativos que afectaron el interior de las viviendas y áreas comunes por los residentes desalojaron los predios de los edificios.

No obstante, informaron los residentes, que desde entonces han estado en una constante incertidumbre. Asimismo, especificaron que su preocupación estriba en que la Junta de Titulares actúa negligentemente y fuera de la ley por las siguientes razones: (1) Negación de la ayuda de ingenieros estructurales que, varios titulares gestionaron en el mes de enero; (2) Negación de reuniones de emergencias para proveer los planes de emergencia, guía y respuestas a preguntas; (3) Negación a participar en Chat de titulares creado a raíz de los terremotos; (4) Negación de proveer el desglose de partidas que componen la cuota, para eventualmente, ajustar la cuota a la nueva realidad; (4) Negación de proseguir el registro con FEMA para conseguir fondos por

medio de grants o prestamos con SBA para minimizar la posibilidad de una derrama en caso de que los seguros no respondan; (5) Negación de diligenciar permisos para continuar el proceso del diseño y reparación de sus apartamentos; (6) Negación de un plan de desalojo estructurado; (7) Selección y facturación ilegal del seguro comunal sin celebración de la debida asamblea de titulares; y (8) Negación de inspecciones nuevas a sus apartamentos.

A más de 5 meses del terremoto del 7 de enero 2020, los residentes continúan desalojados, pagando hipotecas, pagando alquileres y en la incertidumbre de lo que sucederá con sus propiedades. Dada la importancia de este asunto, el Senado de Puerto Rico entiende que es importante y meritorio investigar sus denuncias.

**RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:**

1           Sección 1.- Se ordena una investigación sobre las denuncias de los titulares y  
2 dueños de propiedad horizontal de los condominios Estancias de Aragón y Ponciana  
3 del Municipio Autónomo de Ponce, de negligencia de sus Juntas de titulares, las  
4 compañías aseguradoras y las compañías ajustadoras, luego de que sus viviendas  
5 sufrieran serios daños como resultado de los eventos sísmicos acaecidos desde enero  
6 de 2020.

7           Sección 2.- La Comisión rendirá un informe al Senado con los hallazgos,  
8 conclusiones y recomendaciones que estime pertinentes, así como acciones  
9 administrativas, que deban adoptarse con relación al asunto objeto de esta  
10 investigación dentro de treinta (30) días, después de la aprobación de esta  
11 Resolución.

12           Sección 3.- Esta Resolución tendrá vigencia inmediatamente después de su  
13 aprobación.