

GOBIERNO DE PUERTO RICO

19^{na}. Asamblea
Legislativa

2^{da}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 346

23 de septiembre de 2021

Presentada por la señora *Riquelme Cabrera*

Referida a la Comisión de Asuntos Internos

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Desarrollo Económico, Servicios Esenciales y Asuntos del Consumidor que realice una investigación sobre las denuncias de los titulares y dueños de propiedad horizontal de condominios de negligencia de sus Juntas de Directores en el desempeño de sus deberes, y del incumplimiento contractual de 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 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico” especifica en su Artículo 2 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. Asimismo, establece que cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares 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.

Desde el pasado año, titulares de propiedad horizontal han denunciado públicamente su inconformidad con las actuaciones de las Juntas de Directores de sus condominios por la manera en que han manejado sus necesidades de vivienda, luego de que sus edificios sufrieran daños estructurales a consecuencia de los sismos que han afectado los pueblos de la región suroeste desde el 7 de enero de 2020. En algunos casos, según las inspecciones realizadas por las compañías aseguradoras, el daño causado al interior de las viviendas y las áreas comunes ha sido a tal grado que ha requerido el desalojo de los residentes. Desde entonces, han quedado en un estado de incertidumbre.

Entre los múltiples reclamos y denuncias que se articulan contra las Juntas de Directores, resaltan los siguientes: (1) Negativa a aceptar la ayuda de ingenieros estructurales gestionados de manera independiente por titulares; (2) Negativa a celebrar reuniones de emergencias para proveer los planes de emergencia, guía y respuestas a preguntas; (3) Negativa a proveer el desglose de partidas que componen la cuota, para eventualmente, ajustar la cuota a la nueva realidad; (4) Negligencia en dar continuidad al registro de FEMA para gestionar fondos por medio de grants o préstamos con SBA para minimizar la posibilidad de una derrama en el caso de que los seguros no respondan; (5) Negligencia en diligenciar permisos para continuar el proceso del diseño y reparación de sus apartamentos; (6) Negativa a establecer un plan de desalojo estructurado; (7) Selección y facturación de seguro comunal sin haberse obtenido la debida autorización mediante la celebración de una Asamblea de Titulares; y (8) Negativa a re-inspeccionar apartamentos.

Al presente, muchos residentes continúan desalojados, privados del uso y disfrute de sus propiedades. Aun así, continúan sujetos al pago de hipotecas, a la vez que se ven forzados a incurrir en gastos de alquileres. 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 a la Comisión de Desarrollo Económico, Servicios
2 Esenciales y Asuntos del Consumidor realizar una investigación sobre las denuncias
3 de los titulares y dueños de propiedad horizontal de condominios ubicados en la
4 región suroeste de Puerto Rico, sobre la conducta negligente de sus Juntas de
5 titulares, las compañías aseguradoras y las compañías ajustadoras, luego de que sus
6 viviendas sufrieran serios daños estructurales como resultado de los eventos
7 sísmicos acaecidos desde enero de 2020.

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

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