

ERRORES Y HORRORES EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por: Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz
www.lcdoriveraruiz.com

Llevo más de veinte años dedicándome a la práctica de la Ley de Condominios y sigo escuchando los mismos errores y horrores en relación al régimen de propiedad horizontal. A continuación, les presentaré algunos de ellos con la intención de aclararlos.

Uno de los errores es que se cita la Ley de Condominios como la Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003, según enmendada. A las leyes de Puerto Rico se les asigna un número según el orden cronológico en que se van aprobando y se hace referencia a cada una según el número y la fecha de su aprobación. Por ejemplo, la primera ley creada en el año 2021 será la Ley Núm. 1 y si su creación fue el 10 de enero su cita será Ley Núm. 1 del 10 de enero de 2021. Esta ley seguirá vigente hasta que sea derogada y su cita seguirá siendo la misma, sin importar cuántas veces se enmiende. Por ejemplo, si la Ley 1-2021 fuera enmendada sustancialmente por la Ley Núm. 35 del 25 de mayo de 2034, eso no haría que se dejara de citar como la Ley 1, ni que la empiecen a citar como la Ley 35. La única forma en que una ley puede dejar de existir es siendo derogada.

En Puerto Rico, la Ley de Propiedad Horizontal fue creada el 25 de junio de 1958, siendo la número 104 aprobada ese año. Por esta razón se le cita como Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958. Esta **nunca** ha sido derogada, la misma sigue vigente. Esta ley ha tenido varias enmiendas y dos de ellas fueron sustanciales. Las enmiendas grandes se hicieron en los años 1976 y 2003.

En el 2003, cuando la ley se enmendó se le cambió el nombre de "Ley de Propiedad Horizontal" a "Ley de Condominios". Aparentemente algunos pensaron que se trataba de una nueva ley y por eso la citan como "Ley de Condominios del 2003", "Ley de Condominios del 5 de abril de 2003" y otras versiones, siempre usando el año 2003. Esto es un error, en el 2003 se aprobaron muchas enmiendas a la Ley de Propiedad Horizontal de 1958 pero no se creó una nueva ley. Muchos de los artículos de la ley continúan vigentes ya que no fueron alterados ese año. La Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003 en ningún momento derogó la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958. Por esta razón la cita correcta es Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada o Ley de Condominios, Ley 104-1958, según enmendada. Al final de la ley se escribe "según enmendada" para incluir cualquier cambio posterior a su creación original. Citar la Ley de Condominios como la ley del 2003 y todas sus variantes parecidas es un error.

El Artículo 38 de la Ley de Condominios, supra, establece el ente del Consejo de Titulares. Indica que el "Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia". Por lo tanto el nombre jurídico correcto para todo condominio es "Consejo de Titulares del Condominio ____". Sería un horror referirse a estos como "Asociación de Residentes del Condominio ____" o "Junta de Condómines", etc.

Los condominios **no son asociaciones**, lo repito **no son asociaciones**. Llamarlos así es un horror y peor si está mezclado con "**condómines**". El término "**condómines**" **no existe en el idioma**

español, la palabra correcta es **condóminos**. Eso de condómines es un horror y si le llaman "Asociación de Condómines" es un MEGA HORROR. Lamentablemente existen muchas cuentas de banco con disparates así.

Ese mismo Artículo 38 prohíbe que los condominios adquieran la forma corporativa o de sociedad, o sea que no se pueden incorporar. Es increíble e ilegal que aun así algunos condominios estén operando bajo una corporación.

Aunque la prohibición por ley se estableció como parte de las enmiendas aprobadas en el 2003, ya el Tribunal Supremo de Puerto Rico se había expresado al respecto en el año 1978, en el caso de *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 D.P.R. 225 (1978), donde resolvió que un condominio no se puede incorporar. Si esto está resuelto desde el 1978 y al día de hoy existen condominios que están operando mediante corporaciones, eso definitivamente es ilegal y es un horror.

Hace un tiempo escribí un artículo titulado "¿Por qué la junta no me ayuda con mi vecino?". En el mismo indiqué los recursos que tiene un titular cuando tiene problemas con su vecino. Entre los recursos disponibles no mencioné Comité de Conciliación.

El Artículo 42 de la Ley de Condominios, supra, es el que menciona al Comité de Conciliación y establece claramente que sus funciones son única y exclusivamente atender querellas de titulares contra acciones u omisiones de la Junta de Directores, **no** para atender los problemas entre titulares.

El referir los problemas entre titulares al Comité de Conciliación sucede con más frecuencia de lo que yo desearía. Recientemente se me preguntó de dónde surge que el Comité de Conciliación no tiene jurisdicción para atender asuntos entre titulares. Esta pregunta se debió a que en un procedimiento judicial entre 2 titulares el abogado de una de las partes le indicó al juez que el asunto se debía ver primero ante el Comité de Conciliación. La otra parte quería demostrarle al juez que el Comité de Conciliación no podía resolver la controversia entre ellos por no tener jurisdicción. Definitivamente, referir dicha controversia entre vecinos al Comité de Conciliación hubiera sido un error.