

LEY DE CONDOMINIOS

Artículo 1.

Esta Ley se denomina "Ley de Condominios".

Artículo 1 A.

Esta Ley se aprueba 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, de acuerdo a los criterios que más adelante se establecen.

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.

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. Correlativamente cada titular reconoce 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.

Artículo 2.

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

El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos ajenos, siempre que el dueño del suelo conceda el derecho de arrendamiento, de usufructo o de superficie a perpetuidad al edificante o constituyente del condominio.

La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.

Artículo 3.

A los efectos de esta Ley, se entenderá por "apartamento" cualquier unidad de construcción en un inmueble sometido al régimen establecido en esta Ley, que se encuentre suficientemente delimitada y que consista de uno o más espacios cúbicos total o parcialmente cerrados o abiertos, conjuntamente con sus anejos, si alguno, aunque estos no sean contiguos, siempre que tal unidad sea susceptible de cualquier tipo de aprovechamiento independiente y tenga salida directa a la vía pública o a determinada área privada (ya sea ésta un elemento común del condominio, o un área compartida por dos o más condominios u otros desarrollos, o un área privada que exista y/o haya sido designada como acceso para dos o más condominios u otras áreas de desarrollo residencial, comercial, mixta o de cualquier otro tipo), que eventualmente conduzca a una vía pública mediante una servidumbre de paso u otro mecanismo legal, según lo anterior sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas con jurisdicción. La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz y/o los planos constitutivos de un condominio como anejo de un apartamento para su uso particular y con exclusión de los demás apartamentos, no será incluida para computar el área superficial del apartamento en cuestión ni su por ciento de participación en los elementos comunes del inmueble, a menos que el titular único de todos los apartamentos, o de haber más de un titular, todos los titulares por unanimidad, en la escritura matriz original para la constitución del régimen, y/o en aquellos documentos que se preparen y otorguen para modificar un régimen ya existente, dispongan expresamente lo contrario para uno o más anejos, en cuyo caso, sólo se tomarán en consideración para dichos propósitos aquellos anejos que así se especifiquen en la escritura matriz

original o los documentos para enmendar un régimen de propiedad horizontal existente.

Artículo 4.

Una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los apartamentos expresados en el Artículo 3 podrán individualmente transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos intervivos o mortis causa, con independencia total del resto del inmueble de que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley Hipotecaria.

Artículo 5.

En los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricar, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la participación que corresponde al transmitente, o en su caso al deudor, en los elementos comunes del inmueble en proyecto y el derecho que tenga a que se le construya, el apartamento entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquel, a todos los efectos legales.

Artículo 6.

Si la transmisión o gravamen se refiriese al apartamento que ya hubiese comenzado a construirse, se entenderán adquiridas o gravadas las participaciones a que se contrae el Artículo anterior y de modo privativo lo que ya esté fabricado del apartamento en cuestión, entendiéndose también subrogado el adquirente en el lugar y grado del transmitente, a todos los efectos legales.

Artículo 7.

Cada apartamento puede pertenecer en comunidad a más de una persona.

Artículo 8.

El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que represente la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad de apartamentos en el inmueble. En caso de apartamentos con dos o más niveles se considerará la superficie de cada nivel.

Artículo 9.

Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el inmueble al régimen de propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en el Artículo 174 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, pero el acreedor, al iniciarse el procedimiento para su cobro, deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma garantizada contra todos los titulares de los apartamentos que estén gravados. Si se constituyeren dichos créditos después de organizarse el inmueble en régimen de propiedad horizontal, se hará la distribución de aquellos en la forma a que se refiere el Artículo 170 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, entre los apartamentos gravados que estuvieren ya construidos; y si se tratase de apartamentos meramente proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor de los Artículos 5 y 6 de esta Ley.

La hipoteca de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal sólo podrá modificarse mediante acuerdo de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes de los titulares.

Artículo 10.

Siempre que hubiere distribución de créditos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, la acción hipotecaria podrá ejercitarse en un sólo procedimiento y con una sola certificación del Registro de la Propiedad.

Artículo 11.

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

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

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en el Artículo 14-A de esta Ley, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes de los titulares; disponiéndose que este requerimiento no aplicará al cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas ubicados en el suelo o planta baja (a nivel del terreno) del inmueble y destinados para uso exclusivo de determinados apartamentos constituidos en régimen previo al 5 de abril de 2003.

(2) Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galerías, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.

(3) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no se ubiquen dentro de los apartamentos o locales privados.

(4) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute de los apartamentos.

(5) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o dependencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos, disponiéndose que será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el

Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Secretario podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de hacer cumplir con lo dispuesto en la Ley, ésta podrá solicitar un Proceso de Vistas Administrativas, según la Ley de Procedimiento Administrativos Uniforme.

(7) Un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio, como un elemento común general voluntario. En caso que se cambie un generador de energía eléctrica que solo supla las áreas comunes a un generador de energía eléctrica que tenga la capacidad de suplir las áreas comunes y las áreas privadas de los apartamentos individuales, no se considerará como una mejora, y requerirá el consentimiento de dos terceras (2/3) partes de los titulares.

(8) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamentos en el inmueble.

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

(1) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.

(2) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados.

(3) Las áreas destinadas a estacionamiento.

(4) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes.

La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la conversión y transferencia luego de constituido éste, se requerirá el consentimiento de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3)

partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes de los titulares. La transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

Aún cuando las áreas enumeradas anteriormente en este inciso "b" sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de uno o varios de los titulares de apartamentos en el condominio; además, estas áreas e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno o varios titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen en forma compartida entre sí o con una o más urbanizaciones comunidades y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes.

Excepto en los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, la titularidad sobre los espacios individuales de estacionamiento que constituyan fincas independientes no se tomará en cuenta para la determinación de quórum o de mayoría a base del número de titulares, si bien se podrá computar el por ciento de participación que corresponda a dichos espacios en los elementos comunes, cuando el Reglamento incluya dicha participación en su definición de mayoría. Cuando el área destinada a estacionamiento se haya configurado en su totalidad como finca independiente, a su titular le corresponderá un voto, como si se tratara de un apartamento.

Artículo 11 A.

Serán elementos procomunales aquellas áreas susceptibles de aprovechamiento independiente, sean apartamentos, estacionamientos o locales, cuya titularidad le haya sido asignada al Consejo de Titulares. Lo serán también las unidades privadas que adquiriera el Consejo de Titulares mediante cesión, ejecución en cobro de deudas o por cualquier otro medio legítimo.

La adquisición de un local o apartamento procomunal por vía de ejecución en cobro de deudas requerirá la aprobación mayoritaria del Consejo de Titulares. La enajenación de este tipo de elemento no podrá ser gratuita y requerirá la misma aprobación siempre que el producto de la venta o enajenación se destine a cubrir deudas o gastos para el mantenimiento de las

áreas comunes. La enajenación para cubrir cualquier otro gasto o costear proyectos de mejoras, requerirá el consentimiento de los titulares, conforme a lo requerido para la aprobación del gasto o proyecto en cuestión.

Una vez enajenado el apartamento cesará su afectación como elemento procomunal.

Artículo 11 (B).

(i) Los inmuebles sometidos a esta Ley también podrán usar y disfrutar de las áreas e instalaciones pertenecientes a otros condominios, urbanizaciones o desarrollos residenciales, comerciales o mixtos, o de otro tipo, tales como áreas de entrada, salida y acceso vehicular o peatonal, instalaciones de índole recreativa, educativa, comercial, o cualquier otra área o instalación, según así se disponga en las escrituras matrices, de convenios maestros, de servidumbres en equidad, o en otros documentos constitutivos de restricciones, condiciones o servidumbres, que afecten o se otorguen en relación con dichas áreas o instalaciones, o sea así aprobado por las entidades públicas y/o cuasi-públicas con jurisdicción.

(ii) Para el uso, operación, mantenimiento y demás aspectos relacionados con estas áreas y/o instalaciones compartidas, aplicarán las disposiciones provistas para ello en las escrituras matrices, de convenios maestros, de servidumbres en equidad, y/o en los otros documentos constitutivos de restricciones y/o condiciones y/o servidumbres, que afecten y/o se otorguen en relación con dichas áreas y/o instalaciones de conformidad con los permisos y/o las resoluciones que se emitan por las entidades públicas y/o cuasi-públicas con jurisdicción.

(iii) Se aclara y también dispone, que un condominio desarrollado por fases y/o etapas, y consistente de una o varias edificaciones, no tendrá que ser construido en un solo solar, y sus instalaciones y dependencias, tanto las comunes, como las privadas, podrán estar ubicadas en dos o más solares que estén conectados entre sí por carreteras o accesos públicos o privados, o por elementos comunes, siempre que de la escritura matriz, los planos y demás documentos constitutivos del régimen, surja que el condominio ha de ser construido sobre dos o más solares discontinuos que integrarán una sola unidad para los propósitos de su inscripción registral como finca filial del régimen.

Artículo 12.

También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

Artículo 13.

Los elementos comunes, generales y limitados, se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario será nulo.

El trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta de Directores ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el Consejo de Titulares. Lo relativo a los elementos comunes limitados corresponde a los titulares de los apartamentos a los que fueron destinados los mismos. En caso de que los titulares beneficiados no realicen las obras de mantenimiento de sus respectivos elementos comunes limitados y con ello se perjudiquen el inmueble o los restantes titulares, la Junta de Directores podrá realizarlas a costa de los titulares a quienes se destinaron los referidos elementos.

Todo titular tiene la obligación de permitir el paso por los elementos comunes limitados de que disfrute su apartamento, cuando ello sea necesario para la realización de obras o mejoras de mantenimiento de equipo o elementos comunes. El acceso se coordinará con el titular en cuestión, velando porque se obstaculice lo menos posible el disfrute del apartamento.

El Consejo de Titulares podrá permitir, por voto mayoritario, que subsistan o se instalen portones de rejas colocadas en áreas comunes por uno o varios titulares, si ello obedece a dotar de mayor seguridad a sus respectivos apartamentos, siempre que con ello no se afecte el disfrute o la seguridad de otros apartamentos o se obstaculice el acceso a otras áreas comunes.

Artículo 14.

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

(a) Por voto mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse a uno o varios titulares la instalación en el techo de equipo para el disfrute exclusivo de sus apartamentos, siempre y cuando tal instalación no menoscabe el disfrute de otro apartamento, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del afectado.

(b) Con igual autorización podrán instalarse en áreas comunes equipos o maquinaria para el disfrute de un número limitado de titulares, siempre y cuando éstos se hagan cargo del costo que ello conlleva y de su posterior mantenimiento. Para obtener la referida autorización dichos titulares le certificarán al Consejo que la instalación y utilización de tales equipos o maquinarias, a juicio de perito, no altera sustancialmente la fachada o el diseño arquitectónico del inmueble, no afecta la seguridad o solidez del edificio, ni menoscaba el disfrute de ninguna de las restantes unidades. Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras, podrán beneficiarse de ellas, si posteriormente aportan el costo que proporcionalmente les hubiera correspondido, abonando el interés legal.

En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio su instalación requerirá el consentimiento de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes de los titulares. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 38 (e).

Artículo 14 A.

Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamentos y hubiese más titulares interesados en ocuparlos

que los espacios disponibles, éstos se sortearán entre los interesados para su uso durante el período de tiempo que disponga el consejo, de forma tal que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.

Por acuerdo mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse el estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos los titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el párrafo anterior. El consejo determinará las condiciones y requisitos para participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo estimare conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta área de estacionamiento, siempre que con ello no se menoscabe el disfrute o el acceso a los espacios privados.

Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes del inmueble, se podrán habilitar o construir áreas adicionales de estacionamiento, siempre y cuando, con ello no se afecten sustancialmente las áreas verdes, se obtengan los permisos necesarios de las agencias gubernamentales pertinentes y se cumpla con las condiciones establecidas en los incisos(d) y (e) del Artículo 38 de esta Ley. Las áreas así habilitadas podrán constituirse por igual votación como elemento común o como anejos de los apartamentos, en cuyo caso estarán sujetos a lo dispuesto en el Artículo 11(b) de esta Ley.

Artículo 14 B.-Alquiler y Venta de Estacionamientos

Todo titular de un estacionamiento individualizado, que no esté sujeto a la titularidad de un apartamento, que desee vender o alquilar el mismo, deberá dar notificación adecuada y prioridad a los titulares comuneros del condominio. El titular del estacionamiento vendrá obligado a colocar un anuncio visible en el condominio por un período de treinta (30) días y tendrá que notificar su intención de vender o arrendar el estacionamiento a la Junta de Directores del Condominio en un término de diez (10) días con anterioridad al período de treinta (30) días de colocar el anuncio de venta o arrendamiento en el condominio.

Se autoriza a la Junta de Directores del condominio, con la anuencia de la mayoría del Consejo de Titulares, a adquirir mediante compra o

arrendamiento aquellos estacionamientos que estén a la venta por titulares de estacionamientos.

Cualquier transacción o venta de un lote de estacionamiento contrario a lo dispuesto en esta Ley será nula.

Artículo 15.

El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta ley regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta Ley.

La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en equidad.

(a) Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere el Artículo 2.

(b) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.

(c) Los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres.

(d) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás. Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de reparación y seguridad, tan pronto sea necesario para que no se afecte la seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo titular u ocupante de un apartamento vendrá obligado a permitir en su unidad las reparaciones o trabajos de mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para su realización.

(e) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sobre un condominio con cuarenta (40) o más apartamentos, y con ningún titular poseyendo la mitad o más de éstos, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de todos los titulares, siempre que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamento. Para determinar necesidad se considerará el grado de obsolescencia arquitectónica, el tiempo y el costo de remodelación particular y general, y la proyección sobre la tasación de cada inmueble. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio.

Una vez las agencias concernidas emitan un aviso de huracán o tormenta, el uso de cualquier tipo de tormentera temporera o removible no constituirá alteración de la fachada. En cuanto a las permanentes, la Junta de Directores solicitará cotizaciones y alternativas de diseño, tipo y color específico y se las presentará al Consejo de Titulares, que por votación mayoritaria decidirá las que se instalarán. Las tormenteras temporeras deberán removerse pasado el aviso de huracán o tormenta o luego de ocurrir el siniestro, salvo que el área protegida por ellas quede de tal forma averiada que éstas constituyan la única protección provisional.

Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original. Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipo, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el Artículo 38 (d) sobre obras de mejora.

(f) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) del Artículo 38, a los gastos

comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.

(g) Todo titular observará la diligencia debida en el uso del inmueble, y en sus relaciones con los demás titulares, y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o empleados, y en general por las personas que ocupen su apartamento por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.

(h) Ningún titular u ocupante de una unidad podrá instalar o adherir objeto alguno en las paredes que pueda constituir un peligro para la seguridad de cualquier persona, de la propiedad comunal o la privada.

(i) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignent en esta ley, en la escritura o el Reglamento a que se refiere el Artículo 36.

(j) El adquirente de un apartamento cuyo transmitente no sea el desarrollador, administrador interino o constituyente del régimen, acepta la condición manifiesta de los elementos comunes del condominio en la forma en que éstos se encuentren físicamente al momento de adquirir, y se subroga en la posición del transmitente en cuanto a los derechos que tenga sobre iniciar cualquier acción en la que se impugne el cambio por violación a esta Ley, a la escritura matriz o al reglamento del condominio. A este adquirente se le atribuirá el conocimiento de los cambios manifiestos que existan en el inmueble para todos los efectos de la tercería registral.

Artículo 15 A.

Todo titular debe comunicar al Director o Junta de Directores dentro de los treinta días siguientes a la fecha de adquisición de su apartamento, su nombre, apellido, datos generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su apartamento, presentando los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo, además de registrar su firma en el Libro de Titulares.

En caso de venta, cesión o arrendamiento del apartamento el titular deberá ponerlo en conocimiento del Director o la Junta de Directores, con

expresión del nombre, apellidos, datos generales y dirección del adquirente o del arrendatario en su caso. Además deberá exigir al adquirente o al arrendatario la expresión de que conoce y observarán plenamente los preceptos de esta Ley, el Reglamento y demás bases del régimen de la propiedad horizontal, en la escritura en que conste la transferencia o en el contrato de arrendamiento en su caso.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento de esta Ley y del Reglamento por parte del arrendatario.

Artículo 16.

Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado.

Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de los titulares.

Artículo 17.

Cuando el inmueble o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerlas a sus expensas y repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.

En el caso de obras urgentes o necesarias, la repetición del gasto procederá, siempre y cuando la Junta de Directores, una vez notificada, hubiese dejado de actuar con la diligencia que ameriten las obras en cuestión, salvo situaciones de emergencia. El reembolso deberá solicitarse no más tarde de treinta (30) días de efectuado el gasto. La Junta verificará la solicitud de reembolso y, de proceder, realizará el pago en un término de treinta (30) días, si el mismo no excede el 10% del presupuesto, en cuyo caso se procederá conforme al Artículo 38 (d) 2. Salvo que así lo autorice la Junta, el titular no podrá compensar dicho crédito con la deuda de mantenimiento. En ningún caso procederá la realización por un titular de las obras necesarias o el reembolso, si el Consejo de Titulares ha decidido posponerlas o no efectuarlas.

El titular que se sienta perjudicado por tal decisión podrá solicitar el auxilio de la autoridad competente.

Artículo 18.

Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

Artículo 19.

Cuando un apartamento perteneciere pro indiviso a varias personas, y una transmitiere su participación, corresponderá a los demás comuneros de aquel apartamento el derecho de retracto provisto en el artículo 1425 del Código Civil.

Artículo 20.

Las ganancias comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamentos de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en los elementos comunes del inmueble, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos.

Artículo 21.

El Reglamento a que hace referencia el Artículo 36 especificará cuál de las dos siguientes definiciones de mayoría regirá para el inmueble en cuestión:

por lo menos la mitad más uno de los titulares; o

por lo menos la mitad más uno de los titulares cuyos apartamentos a su vez representen por lo menos el cincuenta y un por ciento de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según el Artículo 8.

Del mismo modo, siempre que en esta ley se haga referencia al Consejo de Titulares se entenderá la totalidad de ellos, pero integrarán quórum para la adopción de acuerdos, la mayoría, según ésta queda definida en el Reglamento, salvo los casos en que en esta ley se disponga lo contrario.

Artículo 22.

La escritura pública a que se refiere el Artículo 2 de esta ley expresará las siguientes circunstancias:

(a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.

(b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para su identificación.

(c) Descripción de los elementos comunes generales del inmueble, y en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos con expresión de cuáles sean esos apartamentos.

(d) Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de sus apartamentos.

(e) Superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble y superficie de cada apartamento, fijándose de acuerdo con estas medidas el porcentaje que tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos en los elementos comunes.

(f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.

(g) Y cuanto más se refiera al inmueble y sea de interés hacerlo constar.

(h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble que serán presentados en el Registro de la Propiedad, conforme al Artículo 24 de esta Ley.

Con la escritura se incluirá, además,

(a) una copia certificada de la licencia de Urbanizador o Constructor expedida por el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, de ser esta requerida a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, y

(b) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal en la que se haga constar:

(1) Que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son copia fiel y exacta de los aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos e incluyen cualquier cambio efectuado en el inmueble a la fecha del otorgamiento;

(2) Las áreas comunes y privadas que aún estén en construcción y la fecha en que se proyecta finalizarlas, así como la promesa de que se someterán al Registro de la Propiedad copias de los planos, debidamente certificados por la Administración de Reglamentos y Permisos, en los que consten los cambios realizados en el proceso de construcción;

(3) Que se ha cumplido con todos los requisitos de esta Ley, así como con las resoluciones y permisos de las agencias gubernamentales para someter el inmueble al régimen.

(4) Que se ha incluido en la escritura copia textual de la descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble.

Artículo 23.

La escritura que se refiera a cada apartamento individualizado expresará las circunstancias previstas en la letra (b) del artículo anterior relativas al apartamento de que se trate y además, el porcentaje que corresponda a dicho apartamento en los elementos comunes del inmueble. Si el terreno en que enclava la estructura fuese poseído a título de arrendamiento o de usufructo, la escritura así lo expresará especificando la fecha en que expira el término del arrendamiento o del usufructo.

Artículo 24.

La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del inmueble total y la copia certificada de la que origine la primera inscripción del apartamento individualizado, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán acompañarse como documentos complementarios las copias completas y fieles de los planos de dicho inmueble o de los croquis del apartamento de que se trate, según los casos, para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán certificados, sin pago de derechos, por el Administrador de Reglamentos y Permisos e indicarán de modo gráfico los particulares del inmueble o del apartamento, según los casos.

Cuando se desee someter al régimen de propiedad horizontal un inmueble existente cuyos planos no obren en los archivos de la Administración de Reglamentos y Permisos, así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Administrador. En tal caso, se agregará a la copia certificada de la escritura que, bajo dicho régimen origine la primera inscripción del inmueble total, y a la copia certificada de la escritura que origine la inscripción del apartamento individualizado, un juego de planos según edificado certificados por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indiquen claramente los particulares del inmueble o del apartamento, según sea el caso.

La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del inmueble total para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá tener agregada además una tasación de dicho inmueble certificada por un tasador autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico. Esta tasación se usará para determinar los derechos de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 25.

La propiedad horizontal queda organizada en el Registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

La inscripción de lo construido en el terreno se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz.

Cada apartamento se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz, salvo que la edificación esté sobre suelo ajeno, en cuyo caso la finca matriz será aquella donde esté inscrito el edificio.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Propiedad Horizontal".

Artículo 26.

Al inscribirse el inmueble en la finca matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, en concordancia con las del Reglamento establecido para su ejecución, y con el Artículo 22 de esta Ley, excepto que en cuanto a la descripción de cada apartamento contenido en el inmueble, a los efectos del asiento en la finca matriz, bastará que se exprese el número de apartamentos de que consta el inmueble, número y tipo de apartamento en cada piso, con expresión del número de cada uno, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los elementos comunes, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 27 siguiente para la inscripción del apartamento individualizado. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

En dicho asiento quedarán también inscritos, de modo permanente, los elementos comunes, a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del inmueble total, y en lo futuro de los apartamentos, sin expresar sus nombres y apellidos y en la proporción correspondiente.

Artículo 27.

Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad en concordancia con las del Reglamento dictado para su ejecución y con el Artículo 23 de esta Ley, excepto las referidas en la letra (a) del Artículo 22.

En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, les corresponda a los titulares de apartamentos, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

Mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo apartamento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras están comenzadas, pero no concluidas en el apartamento,

deberán señalarse las que ya están realizadas y las que se encuentren pendientes de fabricación.

Artículo 28.

Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme al Artículo 26 de esta Ley, o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en el Artículo anterior, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada apartamento construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

Artículo 29.

La transmisión o gravamen previstos en el Artículo 5 se inscribirán en el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto del Artículo 6, la inscripción se practicará en el registro particular filial del apartamento, debiéndose abrir como finca nueva, atendiéndose a lo dispuesto en la última oración del Artículo 27.

Artículo 30.

El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de los respectivos apartamentos.

La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponde al titular de cada apartamento, se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.

Artículo 31.

No obstante, lo dispuesto en el Artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por ~~la totalidad de los titulares~~ **el Consejo de Titulares con la aprobación de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes** para que formen parte de los

elementos comunes del inmueble, se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales. **Ley 218-2018.**

Artículo 32.

En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de los titulares, la escritura pública contendrá la descripción del inmueble tal como deba quedar después de deducidas aquellas porciones de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

Artículo 32 A.

A menos que la escritura matriz, el Reglamento del inmueble o la Administración de Reglamentos y Permisos específicamente lo prohíba, los apartamentos y sus anejos podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras unidades susceptibles de aprovechamiento independiente; o podrán ser aumentados por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso dispuesto en la escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren modificados.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación por mayoría del Consejo de Titulares, correspondiéndole al Director o a la Junta de Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 8 y sin alterar los porcentajes correspondientes a los restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique claramente los particulares del

apartamento o apartamentos según resultan modificados. Cuando se tratare de una segregación, dicho plano deberá también aparecer aprobado y certificado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

Artículo 33.

Quien tenga algún derecho real sobre cualquier apartamento no inscrito podrá solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones de los Artículos 442, segundo párrafo, al 448, ambos inclusive, del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria.

Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el derecho real sobre un apartamento podrá solicitar la inscripción de su derecho, observando en lo pertinente lo dispuesto en el Artículo 246 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. El requerimiento o requerimientos al titular o titulares del inmueble, que no aparezcan aún del Registro, a fin de que inscriban su derecho, serán notariales y por un plazo de diez (10) días hábiles.

Artículo 34.

La totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad horizontal o el propietario único, podrán renunciar a este régimen y solicitar del Registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que éstas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los Artículos 326 y siguientes del Código Civil.

Artículo 35.

La refundición prevista en el Artículo anterior no impedirá en modo alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal, cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en esta ley.

Artículo 36.

La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se registrará por lo dispuesto en esta Ley, y además por un Reglamento que deberá insertarse en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada de dicha escritura y del Reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el Registro de la Propiedad.

Artículo 36 A.

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

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

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

1) Asumir la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y un por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%), a discreción del desarrollador de los apartamentos. De no haberse llegado al por ciento indicado, dentro del término de veinticuatro (24) meses, a partir de la primera venta, el desarrollador tendrá la opción de cobrarle a los titulares de los apartamentos vendidos los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales, conforme al inciso (B), luego de haber notificado a los titulares con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha de pago. A partir de ese momento, el desarrollador tendrá que cumplir con todas las disposiciones aplicables. El desarrollador que comenzó a cobrar cuotas de mantenimiento desde la primera venta y los adquirentes de los apartamentos contribuirán proporcionalmente a los gastos prospectivos de mantenimiento de dichas áreas y facilidades de acuerdo al porcentaje de participación dispuesto en el Artículo 22, debiendo entonces aportar el desarrollador la suma

correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender; o

2) Cobrarle a los titulares de los apartamentos vendidos, la parte proporcional del mantenimiento de las áreas y facilidades comunales conforme al porcentaje dispuesto en el Artículo 22, sobre un presupuesto anual que preparará el desarrollador de conformidad con lo que más adelante se establece en el número seis (6) de este inciso. El desarrollador aportará la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender.

Cualquier disposición en contrario a los incisos 1) y 2) anteriores en la escritura matriz o en el Reglamento será nula.

ii) Cuando el desarrollador sufrague todos los gastos, según la opción dispuesta en el número 1) anterior, no tendrá que rendir informes auditados de su gestión y podrá continuar en la administración interina hasta que se venda el cincuenta y un por ciento (51%) o setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos, a discreción del desarrollador. Llegado este momento, los titulares vendrán obligados a asumir la administración del condominio tan pronto el administrador interino convoque a la asamblea para elegir a la primera Junta de Directores, según se provee en el inciso (c), una vez cumplido lo dispuesto en el inciso (f) de este Artículo. La asunción de la administración por los titulares no implicará renuncia alguna a los reclamos que procedieran contra el desarrollador por razón de la administración interina.

(b) El administrador interino tendrá las siguientes responsabilidades:

1. Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia, conservación, cuidado, reparación y funcionamiento de las cosas y elementos de uso común y de los servicios generales y necesarios para cumplir con lo antedicho en este inciso.

2. Llevar un libro de propietarios con el nombre, la firma, el número de teléfono, la dirección postal y residencial de los titulares, anotando las sucesivas transferencias de idéntica manera y también los arrendamientos y

conservando copia de las escrituras de venta que acreditan la titularidad de cada condómino

Cuando el desarrollador cobre a los titulares conforme a la opción 2) anterior, el administrador interino tendrá, además de las responsabilidades enumeradas en el párrafo anterior, las siguientes:

3. Dirigir los asuntos financieros del condominio y llevar un libro detallado de todas las partidas de ingresos y egresos que afecten al inmueble y a su administración, fijándose por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes. Cada egreso deberá acreditarse con un comprobante, factura o recibo. El libro de los comprobantes, facturas y recibos deberá estar disponibles para examen de los titulares en días y horas laborables. El Administrador Interino notificará a los titulares el lugar donde estarán disponibles.

4. Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar cualquier otro cobro a que la comunidad tenga derecho, velando particularmente porque el titular de los apartamentos no vendidos aún deposite en la cuenta de la comunidad de condóminos la parte proporcional correspondiente a dichos apartamentos, incluidas las aportaciones al fondo de reserva. El administrador interino le cobrará a los titulares al momento del cierre, en concepto de cuotas adelantadas de mantenimiento, una (1) mensualidad del presupuesto a que se refiere el número (6) subsiguiente y dos (2) mensualidades como aportación especial al fondo de reserva. El administrador interino no podrá cobrar ninguna otra suma adelantada.

5. Notificar a partir de la primera venta a todos los titulares el presupuesto anual a base de los gastos reales y razonables de mantenimiento que se proyectan incurrir durante el año siguiente a partir de la primera venta.

6. Formular el presupuesto velando porque el mismo responda razonablemente a las necesidades económicas del condominio, cuidándose de no incluir en el mismo los gastos para la conservación y mantenimiento de la propiedad antes de haberse vendido los apartamentos, ni gasto alguno relacionado con la terminación de las obras de construcción del inmueble o de los apartamentos o con la gestión de venta de los mismos. El presupuesto proyectado sólo podrá modificarse previa notificación a todos los titulares con

treinta (30) días de antelación a la conclusión del año de operaciones presupuestario, para ser efectivo a partir del próximo año operacional.

7. Notificar mensualmente a los titulares los ingresos y egresos del condominio y el balance de la cuenta en el banco durante el mes que antecede a la notificación.

8. Llevar un libro de propietarios con el nombre, firma, número de teléfono, dirección postal y residencial de los titulares, anotando las sucesivas transferencias de idéntica manera y también los arrendamientos y conservando copia de las escrituras de venta que acreditan la titularidad de cada condómino.

9. Tener a disposición de los titulares para examen, todos los contratos que otorgue relacionados con su gestión de Administrador Interino.

(c) El traspaso de la administración se efectuará:

(1). En los casos en que el desarrollador cobre cuotas de mantenimiento a los titulares a partir de la primera venta, tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria que podrá ser convocada en cualquier momento por cualquiera de los titulares de los apartamentos individualizados, o

(2). tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria que deberá convocar el titular que sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal una vez se haya individualizado y enajenado más de la mitad de los apartamentos o un número de apartamentos suficientes para que al sumar los porcentajes de participación atribuibles a éstos, el resultado exceda el cincuenta y uno por ciento.

(d) En la reunión en que los titulares habrán de elegir las personas que ocuparán los cargos directivos, el titular o los titulares que hasta ese momento hayan estado a cargo de la administración deberán entregar al Consejo de Titulares toda la información y los documentos que más adelante se enumeran.

(e) El Comité de Transición - Antes de elegir la primera Junta de Directores y previo al traspaso de la administración a ésta, cualquier titular podrá convocar a una asamblea con el propósito de elegir un Comité de Transición, cuya función será la de obtener toda la información y documentación pertinente relativa a la gestión de la administración interina. La asamblea para elegir a este Comité se celebrará en la fecha y lugar que indique la convocatoria, que deberá firmarla el titular o los titulares que convoquen, y para la cual constituirán quórum los titulares que comparezcan, quienes por mayoría designarán a los integrantes del Comité.

En el caso de que el desarrollador cobre cuotas de mantenimiento, si llegase el momento en que se hubiere vendido el cincuenta y un por ciento (51%) de los apartamentos, sin que los titulares hubieran constituido el Comité de Transición, el Administrador Interino convocará a los titulares no más tarde de cuarenta y cinco (45) días previos a la reunión en la que se habrá de elegir a la primera Junta de Directores según el inciso (c).

El Comité de Transición podrá requerir del administrador interino y del desarrollador, cuando actúe como administrador interino un informe del estado del condominio, y podrá revisar todos los documentos públicos relacionados con el mismo, tales como escrituras, permisos de uso, autorizaciones de agencias, etc. También podrá revisar e inspeccionar los documentos relacionados con las finanzas del régimen, incluida la fianza de fidelidad que más adelante se establece. El Comité tendrá derecho a copiar cualesquiera de estos documentos que interese.

(f) Antes de celebrarse la asamblea dispuesta en el inciso (c), el Administrador Interino le entregará al Comité de Transición:

1. Los libros de cuentas de la comunidad debidamente auditados y certificados por un contador público autorizado independiente, si a los titulares se les cobró por el mantenimiento de las áreas y facilidades comunales durante la administración interina. En este caso, el auditor pasará juicio, además, sobre la razonabilidad de los gastos incurridos en el mantenimiento de la propiedad comunal durante dicha administración interina. Si resultare alguna diferencia entre los ingresos y los gastos a la fecha de la transferencia de la administración, el administrador interino no tendrá derecho a reclamar de los titulares dicha diferencia, ni a compensarla con la deuda que se certifique.

2. Copias certificadas por el Notario autorizante y las autoridades competentes de todos los documentos e instrumentos públicos constitutivos del inmueble, disponiéndose que la copia certificada se expedirá a favor del Consejo de Titulares libre de derechos, conforme a la Ley Núm. 75 del 2 de julio del 1987, según sea enmendada.

3. El libro de propietarios, puesto al día.

4. Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de que se ha prestado la fianza requerida en el inciso (12) subsiguiente.

5. Todos los fondos de la comunidad de titulares que tenga en su poder, incluida cualquier cantidad denominada como reserva, o de otra forma, que pueda haber retenido el acreedor hipotecario al momento del cierre de cada apartamento.

6. Las cuentas bancarias, depósitos, valores, etc., pertenecientes a la comunidad de propietarios, con sus correspondientes hojas de depósito, de retiro, estados de cuenta, conciliaciones bancarias y todo otro documento relacionado.

7. Certificación del estado de cualquier acción judicial, extrajudicial o administrativa relacionada con las áreas comunes o con cualquier aspecto que afecte el funcionamiento del condominio.

8. Una certificación jurada por el desarrollador o administrador interino de haberle entregado a cada nuevo propietario los siguientes documentos:

- a. Copia del Presupuesto del condominio;
- b. Copia de la Escritura Matriz y copia del Reglamento del Condominio;
- c. Copia del permiso de uso del apartamento;
- d. Copia de esta Ley y del Reglamento Sobre Condominios del Departamento de Asuntos del Consumidor.

9. Una relación de todos los pagos en concepto de cuotas de mantenimiento realizados por los titulares durante el período de la administración interina, incluidos los realizados por el desarrollador por cuenta de las unidades no vendidas o no construidas aún.

10. Los originales de todos los contratos otorgados por el desarrollador o administrador interino durante el período de su administración.

11. Una copia del juego completo de los planos certificados archivados en el Registro de la Propiedad en los que se reflejen, si algunos, los cambios efectuados a los planos originales presentados conforme al Artículo 22.

12. Copia certificada de las fianzas de fidelidad que entrarán en vigor al momento del traspaso de la administración al Consejo de Titulares. Las fianzas deberán prestarse por una entidad autorizada por el Comisionado de Seguros, para cubrir:

a) la totalidad de las cuotas de mantenimiento que por ley venía obligado a aportar y no hubiere cubierto, según éstas hayan sido determinadas por el contador público autorizado que certifique los estados de situación al momento del traspaso de la Administración Interina a los titulares, según se dispone en este Artículo.

b) el desempeño negligente o culposo de sus funciones como administrador interino. En todo caso, esta fianza de fidelidad no será por una cantidad menor de veinticinco mil dólares (\$25,000.00).

Dichas fianzas de fidelidad se emitirán a favor del Consejo de Titulares y se mantendrán vigentes durante dos (2) años a partir del traspaso de la administración a los titulares.

El costo de la fianza aquí dispuesta, que se mantendrá vigente por dos años, así como de los gastos relacionados para la entrega de la información y documentación anterior serán por cuenta del desarrollador.

El Comité de Transición le informará de sus gestiones y hallazgos al Consejo de Titulares en la reunión fijada para la elección de la Junta de Directores según dispuesta en el inciso (c).

Ningún contrato otorgado durante el período en que la administración del inmueble estuvo a cargo del titular que sometió el mismo al régimen de propiedad horizontal vinculará al Consejo de Titulares a menos que los titulares, por voto mayoritario, ratifiquen dicho contrato.

El desarrollador o administrador interino que incumpla las obligaciones establecidas en este Artículo vendrá obligado a rembolsar al Consejo de Titulares, además de las partidas que adeude y los daños que su incumplimiento pudiera haber causado, todos los gastos incurridos por el condominio para reclamar el cumplimiento de las referidas obligaciones, incluidos los honorarios pagados a abogados y a los peritos, todo ello sin perjuicio de la imposición de multas administrativas a tenor con lo dispuesto en el Artículo 51 de esta Ley.

Este Artículo se interpretará restrictivamente en protección de los derechos de los titulares.

Artículo 37.

El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamientos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente a los extremos que siguen:

(a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes, podrá delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.

(b) Sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los titulares, especificando el método de notificación que permita evidenciar la misma.

(c) Definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en cuestión.

(d) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los acuerdos.

(e) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios comunes, generales o limitados.

(f) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

(g) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio inmueble.

En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras (2/3) partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, independientemente de la definición de mayoría que rija para el condominio, podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo. La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el Artículo 36.

La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras partes de los titulares o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 38-C (e), sin que hubiera oposición de más de una tercera parte de los titulares. Respecto a tercero, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el registro particular de la finca matriz.

Artículos 37 A.

Cuando se someta al régimen de la propiedad horizontal un inmueble que contenga o haya de contener apartamentos destinados a vivienda conjuntamente con apartamentos destinados a usos no residenciales, el Reglamento proveerá lo necesario para que no se estorbe el legítimo derecho de los titulares en el uso y disfrute de los elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica indebida por concepto de gastos comunes. Con este objetivo, se atenderán los siguientes asuntos:

(1) La integración de, por lo menos, un director en la Junta de Directores que sea titular de un apartamento no destinado a uso residencial.

(2) Las provisiones mínimas para asegurar que los usuarios del área no residencial tendrán acceso a éstas durante horas hábiles, conforme al destino del apartamento o del área.

(3) Todas aquellas medidas y restricciones que sean necesarias para garantizar la paz y tranquilidad de los ocupantes de apartamentos residenciales, especialmente fuera de horas laborables.

(4) Las disposiciones relativas a los seguros de las áreas y facilidades comerciales, así como al uso y mantenimiento de las mismas, de forma tal, que se proteja la inversión de sus titulares, sin menoscabar el derecho o agravar las obligaciones de los apartamentos residenciales.

(5) Se entenderá que la tarifa del servicio de energía eléctrica consumido por aquellos abonados que representen juntas, consejos o asociaciones de titulares o condóminos de estructuras, constituidas bajo la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, conocida como la "Ley de Condominios", serán de tarifa residencial y no comercial. Dicha conversión deberá aplicarse exclusivamente a aquellas facturas por consumo de servicios energéticos de los elementos comunes del inmueble que sean utilizados únicamente para promover el uso residencial de la estructura.

Las edificaciones constituidas bajo la "Ley de Condominios", que tengan en una misma estructura usos residenciales y comerciales, podrán acogerse al ajuste de tarifa dispuesto en esta Ley, siempre y cuando el consumo de servicio de energía eléctrica de los elementos comunes de uso exclusivamente residencial tengan una acometida y un contador independiente del utilizado para fines comerciales.

Artículo 38.

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de

ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento.

El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.

Corresponde al Consejo de Titulares:

(a) Elegir por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los siguientes cargos:

(1) El Director o la Junta de Directores. En los condominios donde concurren más de quince (15) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario y un Tesorero. El Reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Todos los cargos deberán ponerse a la disposición del Consejo de Titulares durante la Asamblea Anual para que el Consejo pueda nominar y seleccionar por separado a cada uno de los miembros de su Junta de Directores. Los términos de estos cargos serán por un año. Ningún cargo a la Junta podrá extenderse por más de su término sin la aprobación mayoritaria del Consejo.

Salvo los cargos de Director, Presidente, Tesorero o Secretario quien o quienes necesariamente pertenecerán a la Comunidad de Titulares, el apoderado de un titular que acredite mandato expreso de éste, suscrito ante notario, podrá ser electo para ocupar los demás cargos. Los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.

(2) El agente administrador, quien podrá no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les

permita delegar el Reglamento. El Secretario del Departamento de Asuntos al Consumidor podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a los agentes administradores y el pago de los derechos correspondientes.

Ninguna persona podrá ocupar un puesto en la Junta por más de tres (3) términos consecutivos. Una vez haya ocupado un puesto por tres (3) términos consecutivos dicha persona no podrá ocupar el mismo puesto en la Junta hasta transcurridos dos (2) años desde que ocupó ese puesto. No obstante lo anterior, si en una asamblea debidamente convocada y constituida para elegir los puestos de la Junta de Directores, no hay una persona disponible para ocupar el puesto en la Junta de la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en un puesto, como excepción a la regla establecida en esta Sección, la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en dicho puesto podrá ser elegible a ocupar ese puesto por un término adicional de así ser electo para hacerlo por el Consejo de Titulares en la asamblea.

(b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra los aludidos en el inciso anterior y removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.

(c) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles para el próximo año fiscal y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.

(d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional del condominio para ese año.

Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se continúa o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán en una cuenta especial, separada de la de operaciones, y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora, según se dispone a continuación. Tan pronto el balance del fondo baje del límite antes indicado, será obligación hacer las aportaciones necesarias para restituir dicho límite.

1) Obras Extraordinarias: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva requerirá una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada, y que la autorización del Consejo de Titulares no ha sido impugnada ante ningún foro judicial o administrativo.

Se entenderá por extraordinaria toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual, que requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama para su ejecución.

(2) Obras Urgentes: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el presupuesto anual, cuya ejecución requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso podrá convocarse dentro del plazo de setenta y dos (72) horas sin necesidad de hacer una segunda convocatoria. Para el retiro de fondos destinados a obras urgentes bastará con que se le presente a la institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada.

Se entenderá por urgente toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.

(3) Obras de Mejoras: En los condominios donde ubique por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, las obras de mejora sólo podrán realizarse mediante la aprobación de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen fondos suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama. El retiro de los fondos

para estas obras se hará siguiendo el mismo procedimiento establecido en el inciso (1) anterior.

No obstante lo anterior, la instalación de un generador industrial de energía eléctrica para suplir energía a las áreas comunes o de manera individual para beneficio de todos los apartamentos, haciendo uso de la infraestructura eléctrica del condominio, podrá realizarse mediante la aprobación por la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, aunque para ello se haga necesaria la imposición de una derrama. Asimismo, se dispone que cuando la instalación de dicho generador afecte la fachada o modifique el destino y/o uso de alguna área comprendida en la escritura matriz, dicho cambio podrá ser realizado mediante la aprobación por la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, aclarando que no se requerirá el consentimiento unánime de los titulares. Por igual mayoría cualificada, los titulares podrán tomar los acuerdos que estimen pertinentes respecto a los servicios del generador para las áreas privadas.

Se entenderá por mejora toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunales.

Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar, a su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes para tales elementos comunes, siempre y cuando, las mismas no afecten la seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes unidades.

En los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en los elementos comunes del inmueble, podrán aprobar las obras de mejora que estimen pertinentes, sin que para ello tenga que estar disponible el dinero en el fondo de reserva que se establece en este Artículo. Por igual número de votos, podrá variarse el uso fijado a un área o a un local comercial o profesional, si así lo autoriza la escritura matriz.

(e) No empece lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con el consentimiento de su titular. Tampoco podrán aprobarse obras, por la mayoría calificada de dos terceras partes (2/3) que aquí se dispone, si las mismas, a juicio de perito, menoscaban la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico. La alteración de la fachada del diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento unánime de los titulares, salvo lo dispuesto en el inciso (e) del Artículo 15 de esta Ley.

(f) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota especial (i) al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad, (ii) al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a dichos apartamentos.

(g) Aprobar la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de personas con impedimentos físicos.

(h) Aprobar o enmendar el reglamento a que se refiere el Artículo 36.

(i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su parte proporcional del seguro comunal, se sirven gratuitamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el

procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado. Previo a la interrupción de los servicios antes mencionados, el Director o la Junta de Directores cerciorará que con ello no se afecten la salud o la vida de la parte afectada.

(j) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento, para imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta cien dólares (\$100.00) por cada violación. El Consejo de Titulares aprobará un sistema de implementación de multas, el cual incluirá la cuantía máxima a ser impuesta por cada infracción y el método de impugnación de la misma. Esto deberá estar expresado en el Reglamento aprobado por el Consejo de Titulares.

(k) Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 38 A.

El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque el Presidente, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o la quinta parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunes.

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones 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.

La citación para la reunión ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento, se hará cuando menos con diez días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

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

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

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

Artículo 38 B.

La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder general otorgado ante notario. Por Reglamento o por acuerdo del Consejo de Titulares se establecerá la forma de determinar la autenticidad de la firma del titular antes de comenzar la asamblea.

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

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

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

Si algún apartamento pertenece proindiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán a una sola persona para que represente a la comunidad.

Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad, o de tres cuartas (3/4), o dos terceras (2/3) partes de los titulares, o de obras extraordinarias o de mejora. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular.

Artículo 38 C.

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

(a) Salvo lo dispuesto para las reuniones convocadas conforme al Artículo 38 (d) 2, sobre obras urgentes, el quórum para las asambleas del Consejo de Titulares lo constituirá una tercera parte (1/3) de los titulares que asistan personalmente o por representación, o una tercera parte (1/3) de los titulares que asistan que a su vez reúnan una tercera parte (1/3) de las participaciones en los elementos comunes, dependiendo de la definición de mayoría que disponga el Reglamento.

(b) Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia de los titulares en la fecha indicada en la convocatoria, se procederá a nueva convocatoria, con los mismos

requisitos que la primera. La fecha para la reunión en segunda convocatoria podrá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea antes de transcurridas veinticuatro (24) horas de la fecha para la reunión en primera convocatoria. En tal reunión constituirán quórum los presentes.

(c) En las reuniones celebradas en segunda convocatoria, la mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de adoptarse el acuerdo.

(d) Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad, deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta.

Una vez se acuerde realizar determinado gasto, obra, o proyecto que requiera el voto unánime de los titulares, los detalles o medidas accesorias para la ejecución y realización final de tal obra o proyecto, no estarán sujetos a la aprobación de todos los titulares, bastando para ello, en caso de requerirse una consulta al Consejo, la autorización por voto mayoritario.

e) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las tres cuartas (3/4) o dos terceras partes de todos los titulares, no puedan obtenerse la aprobación por el porcentaje requerido, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. La discrepancia con las medidas o con las enmiendas propuestas en asamblea no podrá fundarse en el capricho o en el mero ejercicio del derecho como titular. La

oposición infundada se tendrá por no puesta. Disponiéndose, que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia en la forma aquí dispuesta y dentro del plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las tres cuartas (3/4) o dos terceras partes de los titulares.

(f) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres y porcentajes de participación que estos representan, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia.

(g) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario.

Artículo 38 D.

El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

(b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.

(c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.

(d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.

(e) Abrir una cuenta bancaria a nombre de la comunidad de condominios, en la cual depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro del término de su recibo que fije el Reglamento; girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderles al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.

(f) Someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva. El Director o la Junta de Directores será responsable de hacer que se notifique una copia del estado de cuenta a todo titular con quince (15) días de antelación, por lo menos a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual.

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

(h) Llevar el libro de propietarios en el cual se anotarán los nombres, las firmas y demás datos de los titulares de los apartamentos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran con relación a esas unidades. El libro se utilizará para autenticar las firmas de los titulares cuando sea necesario.

(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, del Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.

(j) Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir vacantes de miembros de la Junta de Directores sujeto a revocación del Consejo de Titulares.

(k) Relevar de sus funciones al Agente Administrador por justa causa. Se entenderá por justa causa, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente. El Director o la Junta de Directores deberá convocar al Consejo de Titulares no más tarde de treinta (30) días del relevo para informar de dicha acción, a fin de que éste actúe según estime conveniente.

(l) Todas las demás que le sean asignadas por el Reglamento o por el Consejo de Titulares.

Artículo 38 E.

El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los siguientes treinta (30) días, convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que se estimen convenientes, incluyendo la confirmación o revocación de la representación legal contratada. Sólo se podrán contratar servicios profesionales ofrecidos por personas que pertenezcan a la Junta o que sean titulares del condominio, o personas relacionadas por consanguinidad hasta el cuarto grado con los miembros de la Junta o con titulares del condominio, si durante el periodo de evaluación previo a la contratación se solicitaron y evaluaron al menos tres (3) cotizaciones para el mismo servicio. Dos (2) de dichas cotizaciones deben ser solicitadas a compañías o individuos que no formen parte de la Junta o sean titulares del condominio o parte relacionada con el administrador(a). Cuando se evidencie que por la naturaleza del servicio o por la inexistencia de otros potenciales licitadores no se consiguieron las tres (3) cotizaciones necesarias, el(la) secretario(a) deberá hacer constar por

escrito mediante acta de la Junta de Directores las gestiones realizadas a esos efectos, así como la expresión de que no se encontraron más licitadores para dicho servicio y la evidencia debe estar disponible para la revisión de cualquier titular que así lo solicite.

Toda transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil (5,000) dólares deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios comerciales o profesionales, el Reglamento podrá fijar otra suma.

En todo caso, se presumirá que el Presidente del condominio cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes.

Artículo 38 F.

El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo y notificará las citaciones en la forma dispuesta en el Artículo 38-A.

(b) Redactará las actas de las reuniones del consejo en el libro correspondiente.

(c) Certificará conjuntamente con el Presidente las actas de cada reunión.

(d) Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que fueren necesarias con la aprobación del Director o de la Junta de Directores.

(e) Comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, en la forma que esta Ley dispone para la notificación de las citaciones a las reuniones del Consejo y dentro del término que disponga el Reglamento.

(f) Custodiará a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo.

(g) Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, por la naturaleza de su cargo y aquellas que le sean asignadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.

Artículo 38 G.

En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular podrá acudir al foro competente para solicitar que se designe a un síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El tribunal, si se tratare de un condominio en el que no exista un apartamento dedicado a vivienda o, en su caso, el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por seis (6) meses. El Secretario del DACO o el Tribunal en su caso podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de cualquier titular o por justa causa.

Se entenderá por justa causa, entre otras, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio.

El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares, notificándole con copia al tribunal o al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, según sea el caso. Salvo que el foro competente así lo autorice, el síndico no podrá desempeñarse a la vez como agente administrador.

Artículo 39.

Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

En aquellos casos donde un condominio comparta el uso de áreas o instalaciones de acceso, seguridad, recreativas, educativas, de servicios o de otro tipo para que sus titulares y residentes las usen en común con otros condominios, urbanizaciones y/u otros proyectos o áreas de desarrollo, el Consejo de Titulares del referido condominio contribuirá a los gastos de operación, mantenimiento, seguridad, reparación, pago de utilidades y servicios, seguros y otros relacionadas con dichas áreas e instalaciones, según las disposiciones que se establezcan para ello en la escritura matriz del condominio, o en aquellas escrituras de convenios maestros, servidumbres en equidad u otros documentos constitutivos de condiciones restrictivas y/o servidumbres, que se otorguen en relación con los distintos terrenos y/o proyectos sobre los cuales se impongan dichas condiciones, restricciones, convenios y/o servidumbres, y/o sobre aquellos que usen dichas áreas y/o instalaciones en forma compartida. En defecto de disposición al efecto en cualesquiera de dichos documentos, la forma de contribuir a dichos gastos se determinará de conformidad con las disposiciones supletorias aplicables del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, incluso aquellas sobre servidumbres y comunidad de bienes, y/o por las normas de equidad y razonabilidad que resulten pertinentes.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca, ni por haber incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salvo que el tribunal o foro competente así lo autorice.

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad. En el caso de las deudas del Estado Libre Asociado el término será de ciento veinte (120) días. En exceso de ese término la penalidad será de un doce por ciento (12%) de la totalidad de la deuda. El Estado Libre Asociado quedará exento del pago de dicha penalidad cuando se trate de residenciales públicos. Además las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo

legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial.

La deuda de un titular por concepto de gastos comunes se le podrá reclamar judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado y hasta el límite dispuesto bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil, según enmendada.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior. Una vez decretado el embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere arrendado el apartamento, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando esta ley requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. Además la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega

por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal. No se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento.

El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios comunales, según lo dispuesto en esta Ley, que sin la autorización de la Junta o del Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios, o de cualquier otra forma se sirva ilegalmente de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado, incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas, incluidos el principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas, o criminales que procedan.

Artículo 40.

El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere el Artículo 39 de esta Ley tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto los siguientes:

Los créditos a favor del Estado Libre Asociado y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco últimas anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamento.

Por la prima del seguro de dos años, del apartamento o del inmueble total en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.

Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 41.

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, luego de la primera

venta, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Sin embargo, un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad en adición al balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquirente involuntario. Para efectos de lo anterior, es adquirente involuntario el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a esta Ley, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo de Titulares.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna.

Cualquier institución financiera que provea un financiamiento interino a una persona para la construcción de apartamentos y elementos comunes a ser sometidos o sometido al régimen de propiedad horizontal y se convierta en dueño del inmueble en un procedimiento de ejecución o dación en pago, no será considerada como desarrollador, administrador interino o constituyente del régimen conforme dispone esta Ley, siempre y cuando la institución financiera no rebase sus funciones usuales de un acreedor en la protección de su garantía de conformidad con las prácticas comerciales seguidas por instituciones financieras que proveen financiamiento interino de construcción de entidad financiera.

Artículo 42.

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de primera instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo,

determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia el Artículo 36. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

(a) En las reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores se observará el siguiente procedimiento:

1. En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.

2. Todo titular que presente una querrela ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.

(aa) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación, será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentará su reclamo ante la Junta.

(cc) Al presentar su querrela el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

El foro competente ante el cual se presente la querrela o reclamación podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso.

La acción de impugnación ante el foro apropiado de acuerdos y determinaciones que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación por la Junta o por el Comité de Conciliación de una decisión adversa al titular, o dentro de los treinta (30) días desde que fuere evidente que la Junta o el Comité de Conciliación no habría de tomar acción frente a la reclamación del titular, o en cualquier caso luego de transcurridos noventa (90) días desde que el querellante presentara su reclamación ante la Junta.

(b) La impugnación ante el tribunal o foro competente de los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares no requerirá del procedimiento de dilucidación previa ante la Junta de Directores.

La acción de impugnación de acuerdos y determinaciones, que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

(c) La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión. Para los titulares que impugnen este tipo de acuerdo del Consejo de Titulares, el término se computará a partir

de la notificación del mismo, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el párrafo siguiente.

Al ejercitar la acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares, el titular deberá acreditar que estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

(d) Para todo tipo de impugnación ante el tribunal o foro competente, incluidos asuntos que hubiesen requerido el consentimiento unánime de los titulares, el querellante deberá acreditar, además, que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, inclusive las derramas aprobadas. Este requisito no será de aplicación cuando la acción vaya dirigida a impugnar acuerdos relacionados con el establecimiento o la alteración de cuotas o derramas.

Luego de oír a las partes en controversia, el Tribunal o foro competente decidirá lo que corresponda conforme a derecho, equidad y normas de buena convivencia. El acuerdo, la determinación, omisión o actuación serán provisionalmente válidos, salvo que el Tribunal determine lo contrario.

(e) El foro de instancia en el que se diluciden las querellas o acciones presentadas por los titulares o por el Consejo de Titulares le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de los gastos del pleito o de la querella, así como el pago de una suma razonable por los honorarios de abogados en que realmente hubiese incurrido la parte que obtuvo el remedio solicitado. Sólo mediante la renuncia expresa de la parte vencedora podrá dispensarse a la otra parte del pago de honorarios.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.

Artículo 43.

Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos para

beneficio común de los titulares, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento. El titular que tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares.

Todo titular podrá solicitar de la Junta de Directores la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales. La Junta de Directores podrá sustituir el agente o corredor de seguros, siempre y cuando, las cubiertas y condiciones del nuevo seguro sean las mismas, o de mayor alcance y beneficio, y al mismo, o menor costo de la que estuviera vigente al momento del cambio, previa aprobación del al Consejo de Titulares.

Será responsabilidad de la Junta solicitar al corredor de seguros un mínimo de tres (3) cotizaciones para cada renovación anual y mantener evidencia de las mismas por un periodo mínimo de tres (3) años, así como también mantener la evidencia del rechazo a cotizar de cualquier aseguradora, si alguna que así lo haya expresado. Dicha evidencia deberá estar disponible para la revisión de cualquier titular que así lo solicite.

Artículo 44.

En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 3, apartado 5, de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, a la reconstrucción del mismo.

Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de cada apartamento, conforme a las tasaciones realizadas, y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar, exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse.

Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización para distribuirla luego entre los condóminos, los dineros se

depositarán en una cuenta especial, de la cual sólo podrán efectuarse retiros previa certificación jurada del Tesorero y del Secretario en la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o administrativo.

El Consejo de Titulares adquirirá una fianza de fidelidad para el Director o los directores, que responda por el manejo no autorizado de estos fondos.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio unánime de los titulares en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el Artículo 338 del Código Civil.

Si procediere hacer la reconstrucción se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y en su defecto, lo que acuerde el Consejo de Titulares.

Artículo 45.

Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización de seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al porcentaje de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos, en cuanto las obras les beneficien, tomando el acuerdo oportuno, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras con intervención del Consejo de Titulares.

Lo dispuesto en este Artículo podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.

Artículo 46.

Las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria se considerarán complementarias a las de la presente ley.

Artículo 47.

Las disposiciones del Artículo 330 del Código Civil, según enmendado, serán aplicables a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de vigencia de esta Ley, constituidos en virtud de los referidos preceptos legales, así como a aquellos edificios de no más de cinco apartamentos cuyos titulares quieran acogerse a estos preceptos. Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán, no obstante, ser sometidos al régimen establecido en esta Ley; previo cumplimiento con los requisitos del Artículo 2 de la misma.

Esta Ley no se entenderá como un impedimento para la constitución de otros regímenes de copropiedad por pisos que puedan establecerse conforme a otras leyes o normativas.

Artículo 48.

Se crea en el Departamento de Asuntos del Consumidor una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. Esta División tendrá un Director como Jefe, nombrado por el Secretario de dicho departamento. Sujeto a las disposiciones de la Ley de Personal vigente, el Secretario nombrará, además, los supervisores, inspectores, funcionarios de consulta, oficiales examinadores o jueces administrativos, abogados del interés público y el personal administrativo necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables.

Se faculta además al Secretario para adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas presentadas en el departamento conforme se dispone en este Artículo, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 51 de esta Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, toda querella relacionada con la cubierta o los términos y condiciones del contrato de seguros, será referida a la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico para su consideración. Se faculta al Comisionado, de ser necesario, a adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas que surjan bajo el régimen de propiedad horizontal.

Artículo 49.

Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme", dirigida a:

(a) requerir el registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del Consumidor antes de que los mismos se anuncien, se ofrezcan para la venta o se vendan.

(b) garantizar que se brinde a los compradores potenciales de apartamentos toda aquella información necesaria para que pueda hacer una decisión de compra inteligente.

(c) establecer criterios de publicidad y propaganda que aseguren una exposición de información precisa y completa que pueda ser fácilmente comprendida por los compradores.

(d) establecer a favor del arrendatario que haya estado residiendo en un inmueble con anterioridad a la fecha en que el mismo se somete al régimen de la propiedad horizontal aquellos derechos necesarios para evitar que se le desahucie, se le aumente la renta o se le perturbe para obligarlo a desalojar, sin antes haberle ofrecido una oportunidad real de comprar el apartamento que reside o un término razonable para que lo desaloje.

(e) establecer un término razonable dentro del cual el vendedor original de un apartamento que haya estado ocupado con anterioridad a la fecha en que el inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal, responderá por los vicios o defectos de dicho apartamento.

(f) proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el período de la administración del titular que somete el inmueble al régimen de la propiedad horizontal, conforme al Artículo 36-A.

Esta reglamentación será aplicable a las ventas de apartamentos destinados a vivienda que formen parte de un plan común de promoción y venta de por lo menos diez apartamentos, excepto la que se emita de conformidad con los incisos (c) y (d) anteriores, la cual será aplicable a toda venta de apartamentos destinados a vivienda. Dicha reglamentación no será

aplicable a ventas de conformidad con una orden judicial o en las ventas efectuadas por algún gobierno o agencia de éste.

Artículo 50.

Toda petición de registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del Consumidor vendrá acompañada de un cheque a nombre del Secretario de Hacienda por la cantidad de veinticinco (25) dólares por cada apartamento cuyo registro se solicite. No obstante, dicha cantidad nunca será menor de quinientos (500) dólares ni mayor de dos mil (2,000) dólares. Por cada solicitud de enmienda a una petición de registro se pagarán treinta y cinco (35) dólares.

Artículo 51.

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos los poderes que le confiere la Ley 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor", tanto al adjudicar las controversias que surjan bajo esta Ley como para evitar que cualquier persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma incluyendo la imposición de multas administrativas hasta un máximo de diez mil (10,000.00) dólares por cada infracción. Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta Ley podrá ser reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

Artículo 52.

Por la presente se crea en el Tesoro de Puerto Rico un Fondo Especial, en el que ingresará todo el dinero que se recaude a tenor con los Artículos 50 y 51 que estará a la disposición del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para los fines de la ejecución de los poderes que le confiere esta ley.

Artículo 53.

Los condominios sometidos al régimen de la presente Ley, deberán aprobar y mantener un plan de desastre y emergencia, que deberá actualizarse por lo menos cada tres (3) años. Dicha revisión deberá realizarse

en consulta con las entidades gubernamentales, municipales y federales que sean pertinentes para la protección de la vida y la propiedad. Además, deberán tomarse las medidas que sean necesarias para que el referido plan se comunique a todos los titulares de la forma más eficaz posible y con el tiempo suficiente para ser estudiado y comprendido. Dicho plan deberá incluir las medidas que tomarán antes, durante y después de un desastre.

Durante el mes de enero de cada año, cada condominio notificará al Cuartel de la Policía de Puerto Rico a la oficina Municipal de Manejo de Emergencia y Desastres y al Departamento de Bomberos de Puerto Rico correspondientes, el nombre y teléfono de los miembros de la Junta de Directores y del agente administrador, de forma que se mantenga un registro de las personas a contactarse en un momento de emergencia.

La Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres (AEMEAD), así como las oficinas Municipales de Manejo de Emergencias y Desastres estarán autorizadas a entrar a los condominios cobijados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal para repartir propaganda informativa sobre planes de emergencia y evacuación en caso de desastres naturales como, pero sin limitarse a los huracanes, terremotos, maremotos o tsunamis, incendios e inundaciones. Los condominios tendrán que brindar acceso y facilitar a las autoridades pertinentes la entrega de esta información a todos los titulares. Las autoridades estatales y municipales autorizadas para la entrega de material informativo le notificarán de la manera que entiendan más adecuada, ya sea por correo regular, correo electrónico o por teléfono al Administrador, al Presidente de la Junta de Directores del Condominio y a los coordinadores primario y secundario, de no ser estos una de las figuras ya informadas, la fecha, hora y nombre de los funcionarios, sean municipales o estatales, que estarán visitando el Condominio con no menos de setenta y dos (72) horas de anticipación a la visita. El Administrador y/o Presidente de la Junta de Directores del Condominio tendrá a su vez la responsabilidad de notificar a todos los residentes la fecha en que se hará la entrega del material informativo por parte de los funcionarios autorizados. Mientras se realice la entrega del material informativo los funcionarios que estén visitando el condominio deberán tener visible en todo momento la identificación oficial de la agencia que representan.

Además, los condominios deberán aprobar un plan de racionamiento de agua y de energía eléctrica para ser implantado durante los períodos de desastre, o cuando se decreta un racionamiento por las agencias concernidas,

con el fin de garantizar, equitativamente, un mínimo de uso de dichos recursos a todos los condóminos.

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor adoptará reglamentación que estime necesaria para pautar las normas que deberán observar, tanto los titulares individuales, como los Consejos de Titulares, en períodos de crisis de abastos de agua o de energía eléctrica.

No obstante, los Consejos de Titulares quedan facultados para, previa autorización del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, adoptar planes alternos de contingencia, cuando las características particulares del inmueble hagan onerosa o irrazonable la implementación del plan previsto en el Reglamento promulgado por dicho departamento.

Artículo 54.

Las disposiciones de esta Ley se considerarán separables y la determinación de un tribunal competente en cuanto a que alguna de sus disposiciones es nula no afectará las demás disposiciones de esta Ley.

Artículo 55.

Esta Ley entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea el momento en que fuera sometido a dicho régimen.