

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

4ta. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1874

30 DE OCTUBRE DE 2018

Presentado por los representantes *Lebrón Rodríguez, Méndez Núñez, Torres Zamora, Ramos Rivera, Rodríguez Aguiló, Hernández Alvarado, Alonso Vega, Aponte Hernández, Banchs Alemán, Bulerín Ramos, Charbonier China, Charbonier Laureano, Claudio Rodríguez, Del Valle Colón, Franqui Atilas, González Mercado, Lassalle Toro, Mas Rodríguez, Meléndez Ortiz, Miranda Rivera, Morales Rodríguez, Navarro Suárez, Parés Otero, Peña Ramírez, Pérez Cordero, Pérez Ortiz, Quiñones Irizarry, Rodríguez Hernández, Rivera Ortega, Román López, Santiago Guzmán, Soto Torres, Torres González, Vargas Rodríguez.*

Referido a las Comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano;
y de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros

LEY

Para establecer la Ley de Condominios de 2018; derogar la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Condominios"; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se rigen por la Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios. La Ley de Condominios, tiene el propósito de establecer un régimen jurídico que facilite la vida en convivencia y propicie la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno. A través de los años transcurridos desde la aprobación de la Ley 104, *supra*, ésta ha sido objeto de múltiples y sustanciales enmiendas, con el propósito de armonizar la misma a las necesidades y cambios de nuestra sociedad. Las enmiendas más sustanciales fueron incorporadas a través de la Ley 103-2003, hace ya más de 15 años. Esto luego de que la Ley 153-1995 la derogó, y la Ley 43-1996 dejara sin efecto dicha revocación, restituyendo la vigencia de la Ley Núm. 104, *supra*.

Los cambios sociológicos que ha experimentado la sociedad puertorriqueña en los últimos años, demandan que se revise dicho estatuto. La necesidad de atemperar dicha Ley se ha hecho evidente de varias maneras; la jurisprudencia que ha sido interpretada por nuestro Tribunal Supremo relacionadas a controversias surgidas en la ejecución de dicha Ley; los dieciséis (16) Proyectos de Ley que han sido radicados para enmendar la Ley de Condominios durante la presente Asamblea Legislativa; el reclamo de los distintos sectores relacionados a los condominios que reclaman una revisión total de la Ley, para que pueda ser a atemperada a la actualidad; y por último, pero no menos importante, las experiencias vividas en Puerto Rico tras el paso del huracán María. Tan necesarios son los cambios a la Ley de Condominios, que el Gobierno de Puerto Rico incluyó en su Plan Fiscal sometido a la Junta de Supervisión Fiscal, las enmiendas a esta Ley como una de sus herramientas de desarrollo económico.

Los diferentes Proyectos de Ley presentados pretenden modificar una serie de Artículos de la Ley de Condominios con la intención de atemperar la misma a los tiempos modernos. Todos los proyectos fueron considerados y muchas de las preocupaciones esbozadas fueron recogidas en la presente legislación.

El Tribunal Supremo ha sido fuente importante, ofreciendo su interpretación a distintas y variadas controversias que han surgido a través de los años con relación a esta Ley. Con la aprobación de la “Ley de Condominios”, se estableció una regulación detallada y completa del régimen de propiedad horizontal con el objetivo de promover este tipo de construcciones a fin de que familias que habitasen en áreas urbanas densamente pobladas donde el costo de la vivienda fuese elevado, pudiesen obtener un hogar propio y, a la vez, hubiese un mejor aprovechamiento del escaso terreno disponible en esas áreas. Arce v. Caribbean Construction Corp., 108 DPR 225 (1978). Está reconocido que existe una clara política en Puerto Rico dirigida a estimular la utilización de terrenos y construcción de multipisos que se rijan por el régimen de la propiedad horizontal. Maldonado v. Consejo de Titulares, 111 DPR 427 (1981).

Por su parte en el caso Ayala Hernández v. Bosque Sereno, 2014 TSPR 36, el Tribunal Supremo concluyó que la Junta de Directores no tenía capacidad para suspender los servicios por falta de pago de multas impuestas por violaciones al Reglamento ya que la Ley de Condominios no contiene una disposición expresa a los efectos de que este remedio esté disponible para este tipo de deuda, distinto a lo que ocurre con el impago de la cuota de mantenimiento.

Más recientemente y una decisión que ha sido eje de gran controversia, nuestro máximo Foro interpretó correctamente el texto de la ley vigente en el caso Marimar Pérez Riera v. Consejo de Titulares del Condominio Marymar Condado, 2017 TSPR 3, que “*el Artículo 38(d)(3) de la Ley de Condominios, si bien no lo dispone de forma expresa en su texto, claramente mantuvo el requisito de unanimidad para la aprobación de obras de mejora cuando no existen fondos suficientes para costearlas o cuando, según ocurre en el caso de autos, aun habiendo fondos suficientes se determina costearlas mediante la imposición de una derrama.*”

Como respuesta a esta decisión del Tribunal Supremo y la rigidez de la actual Ley de Condominios, la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal (AAFAF) incluyó en el Plan Fiscal de Puerto Rico, como una de sus iniciativas de reforma regulatoria, enmiendas a la Ley de Condominios. Específicamente establece que se requieren enmiendas a la Ley para eliminar el requisito de unanimidad para la realización de obras, ya que esto desincentiva la inversión en la construcción de nuevos condominios. También añaden que se debe incentivar el desarrollo de propiedades de alquiler para aumentar la densidad poblacional.

Todo esto llevó a la Cámara de Representantes a convocar a un grupo de trabajo para revisar la Ley de Condominios y celebró una mesa redonda para iniciar los trabajos en febrero de 2018. Como resultado de dicho trabajo en conjunto, se presenta esta Nueva Ley de Condominios.

Dentro de los cambios recogidos en esta nueva ley se elimina el requisito de unanimidad para toda obra. Se establece que se requiere el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes para las diferentes obras y determinaciones del Consejo de Titulares. Solo se mantiene el requisito de unanimidad para disolver el régimen de propiedad horizontal. Esta nueva ley establece que, para obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble solo se requiere de la aprobación de una mayoría simple de los titulares, siempre y cuando dicha obra no afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble. En dicho caso, se requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.

Esta nueva ley también atiende detalladamente todo lo relacionado al proceso de transferencia de administración del Desarrollador al Consejo de Titulares, modificando y simplificando dicho proceso de transferencia. Se establece que dicho proceso comenzará tan pronto se venda el cincuenta y un por ciento (51%) de los apartamentos, al mismo tiempo que les ofrece mayores garantías y protecciones a los titulares. Como parte de dicho proceso de transferencia, se establece que cuando el Desarrollador haya vendido el cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos, el Administrador Interino convocará a los titulares para celebrar una asamblea, no más tarde de quince (15) días a partir de completarse la venta del cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos con el propósito de constituir el Comité de Transición.

Esta Ley también incorpora y atiende la nueva tendencia global de los arrendamientos a corto plazo. Establece que los arrendamientos a corto plazo no se pueden prohibir, aunque permite a los Consejos de Titular regular la manera que los mismos se realizarán.

Sobre los Consejos de Titulares, establece que los mismos son la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Añade que 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 y que el mismo no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad. Esta Ley también aclara que el Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una combinación de ambos, al ser una entidad conducto, estará exenta del pago de contribuciones sobre sus ganancias.

Un elemento innovador de esta Ley es que establece unas reglas básicas sobre la figura del agente administrador. Establece el requisito de que el mismo adquiera una serie de pólizas de seguro de responsabilidad pública, sobre riesgos por deshonestidad o constitutivos de delito o fraude, y de responsabilidad profesional a favor del Consejo de Titulares. Además, exige que cumpla con poseer una póliza vigente de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado, y que presente un Certificado Negativo de Antecedentes Penales. También establece protecciones para evitar posibles conflictos de interés cuando el Agente Administrador es simultáneamente un titular del condominio.

En evidente respuesta a las diversas situaciones que se generaron luego del paso del huracán María, se flexibiliza el proceso de convocatorias para incorporar un término expedito no menor de veinticuatro (24) horas para convocar. También se adoptan diferentes medios tecnológicos de notificación, como el correo electrónico o medios similares. También se autorizan los desembolsos para Obras para Atender Estado de Emergencia del fondo de reserva. Esto para cubrir gastos operacionales necesarios para atender un "Estado de Emergencia", siempre y cuando cuente con la previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico.

Se establece en esta Ley que las citaciones a una asamblea se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente al titular que lo resida, por medio de carta, por correo electrónico o por cualquier otro medio, siempre que la administración pueda validar su envío en caso de cuestionarse por el titular, siempre dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular al registrarse.

Para atemperarnos a los tiempos modernos, se acortan los términos de notificación para las asambleas y se elimina el requisito de quorum, que requería la citación a una segunda asamblea. Específicamente se establece que la citación para la asamblea ordinaria anual, se hará cuando menos con quince (15) días de antelación, y para las extraordinarias, un mínimo de cinco (5) días de antelación a su celebración, excepto que se establezca distinto en esta Ley.

Se aclara el proceso de notificación para cortes por falta de pago de cuotas de mantenimiento, estableciendo unos términos claros de notificación al titular previo a que se realice el corte del servicio. Se establece que no se podrá suspender ningún servicio a

un titular, a menos que medie una notificación por los medios establecidos en esta ley, la cual deberá realizarse con no menos de quince (15) días de anticipación y luego de que venzan dos (2) o más plazos de cuotas, cuotas especiales de derramas, multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro comunal.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título

2 Esta Ley se conocerá como “Ley de Condominios de 2018”.

3 Artículo 2.- Propósito

4 Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad
5 individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al
6 régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a los criterios que más adelante se
7 establecen.

8 El titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal tiene el
9 derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello
10 no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas
11 propiedades.

12 Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad
13 horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de
14 propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana
15 convivencia y el respeto al derecho ajeno.

16 En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los
17 principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del
18 abuso del derecho.

19 Artículo 3.- Definiciones

1 Para fines de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el significado que
2 se expresa a continuación:

- 3 a) Administrador Interino - Persona que administra el inmueble en el período de
4 transición que comienza desde el otorgamiento de la primera escritura de
5 compraventa y hasta que se realice el traspaso de la administración al Consejo
6 de Titulares, mediante la elección de un Director o Junta de Directores.
- 7 b) Adquiriente Voluntario - Persona que, luego de ejercer su criterio en el curso
8 usual de los negocios, deliberadamente adquiere el bien inmueble porque le
9 resulta un buen negocio. Se entiende que incluye a un comprador
10 convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante o un
11 licitador que se lleva la buena pro en la subasta.
- 12 c) Agente Administrador - Persona designada por el Consejo de Titulares para
13 administrar la operación diaria del condominio, bajo la supervisión del
14 Director o la Junta de Directores.
- 15 d) Apartamento - Cualquier unidad de construcción en un inmueble sometido al
16 régimen establecido en este capítulo, que se encuentre suficientemente
17 delimitada y que consista de uno (1) o más espacios cúbicos total o
18 parcialmente cerrados o abiertos, conjuntamente con sus anejos, si alguno,
19 aunque estos no sean contiguos, siempre que tal unidad sea susceptible de
20 cualquier tipo de aprovechamiento independiente y tenga salida directa a la
21 vía pública o a determinada área privada (esté un elemento común del
22 condominio, o un área compartida por dos o más condominios u otros

1 desarrollos, o un área privada que exista y/o haya sido designada como acceso
2 para dos (2) o más condominios u otras áreas de desarrollo residencial,
3 comercial, una combinación de ambos, o de cualquier otro tipo), que
4 eventualmente conduzca a una vía pública mediante una servidumbre de paso
5 u otro mecanismo legal, según lo anterior sea aprobado por las entidades
6 públicas o cuasi-públicas con jurisdicción.

7 e) Arrendamiento a corto plazo - Se entenderá cualquier arrendamiento por un
8 término menor a noventa (90) días consecutivos.

9 f) Consejo de Titulares - Órgano rector y deliberativo del condominio, con
10 personalidad jurídica y constituido por todos los titulares.

11 g) Desarrollador - Persona que somete el inmueble al Régimen de Propiedad
12 Horizontal, la cual fungirá como Administrador Interino desde la constitución
13 del Régimen hasta la realización del traspaso de la administración.

14 h) Elementos comunes - Son los elementos que no son susceptibles de propiedad
15 individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa.

16 i) Elementos comunes limitados - Son elementos comunes que se destinen al
17 servicio de más de un titular con exclusión de los demás, tales como pasillos,
18 escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los
19 apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

20 j) Elementos procomunales - Son las áreas susceptibles de aprovechamiento
21 independiente, sean apartamentos, estacionamientos o locales, cuya titularidad
22 le haya sido asignada al Consejo de Titulares. Lo serán también las unidades

- 1 privadas que adquiriera el Consejo de Titulares mediante cesión, ejecución en
2 cobro de deudas o por cualquier otro medio legítimo.
- 3 k) Estados financieros anuales - Informe escrito anual en el cual se incluye el
4 Estado de situación y el Estado de ingresos y gastos al cierre del año fiscal del
5 Consejo y para el año terminado en dicha fecha.
- 6 l) Fachada - El diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio,
7 según se desprende de los documentos constitutivos de condominio.
- 8 m) Junta de Directores - Un Director o grupo de Directores electos por el Consejo
9 de Titulares.
- 10 n) Obra de Mejora - Toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida
11 a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer
12 mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunes.
- 13 o) Obra Extraordinaria - Toda obra de mantenimiento no prevista en el
14 presupuesto anual, que requiera la imposición de una derrama para su
15 ejecución.
- 16 p) Obra para Atender Estado de Emergencia. - Todo gasto operacional necesario
17 para atender un "Estado de Emergencia", ya sea en preparativo a para atender
18 cualquier situación que resulte de una emergencia. Se entenderá que existe un
19 "Estado de Emergencia" cuando así lo decreten las autoridades pertinentes.
- 20 q) Obra Urgente - Toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones
21 apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los

1 servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la
2 puesta en funcionamiento de los ascensores.

3 r) Persona - Cualquier persona natural o jurídica.

4 s) Porcentaje de Participación - Fórmula basada en la relación entre el área
5 superficial privativa de un apartamento y la suma de todas las áreas
6 superficiales privativas de todos los apartamentos del condominio.

7 t) Presupuesto Anual - Documento que refleja el estimado de ingresos y gastos
8 del Consejo de Titulares previsible para cada año fiscal y aportación a la
9 reserva que sea requerida.

10 u) Reglamento del Condominio - Documento que forma parte de la escritura
11 matriz en el cual se establecen las normas administrativas que gobiernan el
12 condominio.

13 v) Titular o Condómino - Todo aquel propietario que tenga derecho a su
14 apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos
15 comunes de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

16 Artículo 4.- Aplicabilidad de la Ley.

17 Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y
18 elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren
19 expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en esta
20 Ley, haciéndolo constar por escritura pública y presentando para que se inscriba ésta en
21 el Registro de la Propiedad.

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

5 La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y
6 precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que
7 esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado
8 mediante el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su
9 vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.

10 Artículo 5.- Efecto de someterse al régimen de propiedad horizontal.

11 Una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los
12 apartamentos según definidos en el Artículo 3 de esta Ley, podrán individualmente
13 transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos
14 jurídicos ínter vivos o mortis causa, con independencia total del resto del inmueble de
15 que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el registro de la
16 propiedad de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley 210-2015, según
17 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
18 Libre Asociado de Puerto Rico”.

19 Artículo 6.- Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos.
20 Apartamento proyectado y no comenzado.

21 En los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no
22 comenzado a construir, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la

1 participación que corresponde al transmitente, o en su caso, al deudor, en los elementos
2 comunes del inmueble en proyecto y el derecho que tenga a que se le construya el
3 apartamento entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a todos
4 los efectos legales.

5 Artículo 7.- Apartamento en construcción.

6 Si la transmisión o gravamen se refiriese al apartamento que ya hubiese
7 comenzado a construirse, se entenderán adquiridas o gravadas las participaciones a que
8 se contrae el Artículo 6 de esta Ley, y de modo privativo lo que ya esté fabricado del
9 apartamento en cuestión, entendiéndose también subrogado el adquirente en el lugar y
10 grado del transmitente, a todos los efectos legales.

11 Artículo 8.- Número de condueños.

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

13 Artículo 9.- Derecho del titular a su apartamento; base para determinar
14 participación.

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

20 Artículo 10.- Créditos hipotecarios constituidos antes y después de someterse al
21 régimen; consentimiento de condueños.

1 Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el inmueble al
2 régimen de propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley 210-2015, según
3 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
4 Libre Asociado de Puerto Rico”, pero el acreedor, al iniciarse el procedimiento para su
5 cobro, deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma garantizada
6 contra todos los titulares de los apartamentos que estén gravados. Si se constituyeren
7 dichos créditos después de organizarse el inmueble en régimen de propiedad horizontal,
8 se hará la distribución de aquéllos en la forma a que se refiere el Artículo 171 de la Ley
9 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad
10 Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, entre los apartamentos gravados
11 que estuvieren ya construidos; y si se tratare de apartamentos meramente proyectados o
12 en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones
13 o derechos inscritos, a tenor de las Secciones 6 y 7 de esta Ley.

14 La hipoteca, de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen de
15 propiedad horizontal sólo podrá verificarse mediante acuerdo de dos terceras partes
16 (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las
17 participaciones en las áreas comunes.

18 Artículo 11.- Acción hipotecaria en un solo procedimiento luego de distribución
19 de créditos

20 Siempre que hubiere distribución de créditos, de acuerdo con lo dispuesto en el
21 Artículo 10 de esta Ley, la acción hipotecaria podrá ejercitarse en un solo procedimiento
22 y con una sola certificación del Registro de la Propiedad.

1 Artículo 12.- Contenido de la escritura pública

2 La escritura pública a que se refiere el Artículo 4 de esta Ley expresará las
3 siguientes circunstancias:

- 4 a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con
5 expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.
- 6 b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus
7 medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar
8 con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para su
9 identificación.
- 10 c) Descripción de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de
11 los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con
12 expresión de cuáles sean esos apartamentos.
- 13 d) Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de sus
14 apartamentos, con expresión de las restricciones que tenga tal uso.
- 15 e) Superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble y superficie de
16 cada apartamento, fijándose de acuerdo con estas medidas el porcentaje que
17 tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos en los elementos
18 comunes.
- 19 f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.
- 20 g) Cuanto más se refiere al inmueble y sea de interés hacerlo constar.
- 21 h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se
22 hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero o

1 arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble que
2 serán presentados en el Registro de la Propiedad, conforme el Artículo 22 de
3 esta Ley.

4 i) Con la escritura se incluirá, además:

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

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

11 i. que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son copia
12 fiel y exacta de los aprobados por la Oficina de Gerencia de
13 Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de
14 emitir permisos, e incluyen cualquier cambio efectuado en el
15 inmueble a la fecha del otorgamiento;

16 ii. las áreas comunes y privadas que aún estén en construcción y la
17 fecha en que se proyecta finalizarlas, así como la promesa de que
18 se someterán al Registro de la Propiedad copias de los planos,
19 debidamente certificados por la Oficina de Gerencia de Permisos
20 y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de emitir
21 permisos, en los que consten los cambios realizados en el proceso
22 de construcción;

1 iii. que se ha cumplido con todos los requisitos de esta Ley, así como
2 con las resoluciones y permisos de las agencias gubernamentales
3 para someter el inmueble al régimen.

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

7 Artículo 13.- Obligación de insertar el Reglamento a la escritura

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

13 Artículo 14.- Contenido del Reglamento

14 El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del
15 inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos,
16 administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan
17 las disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente lo siguiente:

- 18 a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una
19 Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso,
20 remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes,
21 podrá delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.
- 22 b) Fecha en que se celebrará la asamblea anual.

- 1 c) Sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los titulares,
2 especificando el método de notificación que permita evidenciar la misma.
- 3 d) Definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en cuestión.
- 4 e) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los
5 acuerdos.
- 6 f) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios comunes,
7 generales o limitados.
- 8 g) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

9 En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, dos
10 terceras (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes de las
11 participaciones en las áreas comunes, podrán modificar el Reglamento, pero siempre
12 deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo. La
13 modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro
14 particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia
15 certificada, según dispone el Artículo 13 de esta Ley.

16 La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto
17 afirmativo de las dos terceras (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras
18 (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes o desde que haya transcurrido el
19 plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 47 (c) de esta Ley sin que hubiera
20 oposición de más de una tercera (1/3) parte de los titulares que a su vez reúnan una
21 tercera (1/3) parte de las participaciones en las áreas comunes. Respecto a terceros, la
22 modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el

1 Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda,
2 uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen
3 y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el registro particular
4 de la finca matriz.

5 Artículo 15.- Reglamento en condominios con apartamentos destinados a vivienda
6 conjuntamente con apartamentos destinados a usos no residenciales

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

- 13 a) La integración de, por lo menos, un director en la Junta de Directores que sea
14 titular de un apartamento no destinado a uso residencial.
- 15 b) Las provisiones mínimas para asegurar que los usuarios del área no residencial
16 tendrán acceso a éstas durante horas hábiles, conforme al destino del apartamento
17 o del área.
- 18 c) Todas aquellas medidas y restricciones que sean necesarias para garantizar la paz
19 y tranquilidad de los ocupantes de apartamentos residenciales, especialmente
20 fuera de horas laborables.
- 21 d) Las disposiciones relativas a los seguros de las áreas y facilidades comerciales, así
22 como al uso y mantenimiento de las mismas, de forma tal, que se proteja la

1 inversión de sus titulares, sin menoscabar el derecho o agravar las obligaciones de
2 los apartamentos residenciales.

- 3 e) Se entenderá que la tarifa del servicio de energía eléctrica consumido por aquellos
4 abonados que representen juntas, consejos o condóminos de estructuras,
5 constituidas bajo esta Ley, serán de tarifa residencial y no comercial. Dicha
6 conversión deberá aplicarse exclusivamente a aquellas facturas por consumo de
7 servicios energéticos de los elementos comunes del inmueble que sean utilizados
8 únicamente para promover el uso residencial de la estructura.

9 Las edificaciones constituidas bajo esta Ley, que tengan en una misma estructura
10 usos residenciales y comerciales, podrán acogerse al ajuste de tarifa dispuesto en
11 esta Ley.

12 Artículo 16.- Mayoría de titulares y Consejo de Titulares

13 El Reglamento a que hace referencia el Artículo 13 de esta Ley especificará cuál de
14 las dos siguientes definiciones de mayoría regirá para el inmueble en cuestión:

- 15 a) por lo menos la mitad más uno de los titulares; o
16 b) por lo menos la mitad más uno de los titulares cuyos apartamentos a su vez
17 representen por lo menos el cincuenta y un por ciento de participación en los
18 elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los
19 apartamentos según el Artículo 9 de esta Ley.

20 Del mismo modo, siempre que en esta Ley se haga referencia al Consejo de
21 Titulares se entenderá la totalidad de ellos, pero integrarán quórum para la adopción de

1 acuerdos, la mayoría, según ésta quede definida en el Reglamento, salvo los casos en que
2 en esta Ley se disponga lo contrario.

3 Artículo 17.- Los elementos comunes del inmueble

4 Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

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

8 1) Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, escaleras y vías de
9 entrada y salida o de comunicación.

10 2) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad,
11 luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas
12 de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado
13 disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no
14 sirvan únicamente a un apartamento privado.

15 3) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute
16 de los apartamentos.

17 4) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o
18 dependencias del Gobierno de Puerto Rico.

19 5) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de
20 desperdicios sólidos; disponiéndose, que será obligatoria la colocación
21 de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo
22 condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser

1 dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo
2 caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente
3 Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado
4 personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al
5 Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Secretario
6 podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información
7 notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el
8 cumplimiento de lo dispuesto en este sub inciso. En caso de que la parte
9 afectada no concuerde con la decisión del Secretario del Departamento
10 de Asuntos del Consumidor de hacer cumplir con lo dispuesto en este
11 sub inciso, ésta podrá solicitar un proceso de vistas administrativas,
12 según la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la “Ley de
13 Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

14 6) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado
15 disfrute de los apartamentos en el inmueble.

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

18 1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo
19 dispuesto en el Artículo 40 de esta Ley, el cierre o techado de patios,
20 terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos sobre
21 el techo y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre que tales obras
22 no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de

1 constitución de régimen, el consentimiento dos terceras (2/3) partes de
2 los titulares que a su vez posean dos terceras (2/3) partes en las
3 participaciones en las áreas comunes.

4 2) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.

5 3) Los locales destinados a alojamiento de porteros, oficiales de vigilancia,
6 personal que presta servicios de limpieza y mantenimiento u otros, así
7 como los locales destinados para almacenamiento conocidos como
8 covachas.

9 4) Las áreas destinadas a estacionamiento.

10 5) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación
11 urbana o por las autoridades competentes.

12 La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá
13 que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la
14 conversión y transferencia luego de constituida éste, se requerirá el consentimiento de
15 dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes
16 (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. La transferencia deberá inscribirse en
17 el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de
18 participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

19 Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en el inciso "b" de este Artículo
20 sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir
21 y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de
22 uno (1) o varios de los titulares de apartamentos en el condominio; además, estas áreas e

1 instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios titulares
2 en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen en
3 forma compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades y/u otros
4 proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas con
5 jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. El área de estacionamiento en los
6 condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común,
7 general o limitada, o bien como área privada cuyos espacios y titularidad se adscribirá a
8 los dueños de los apartamentos.

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

17 La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz
18 y/o los planos constitutivos de un condominio como anejo de un apartamento para su
19 uso particular y con exclusión de los demás apartamentos, incluyendo los
20 estacionamientos que han sido asignados a un apartamento particular, no será incluida
21 para computar el área superficial del apartamento en cuestión ni su por ciento de
22 participación en los elementos comunes del inmueble, a menos que el titular único de

1 todos los apartamentos, o de haber más de un titular, que al menos dos terceras (2/3) de
2 todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes de las participaciones en
3 las áreas comunes dispongan expresamente lo contrario para uno (1) o más anejos, en la
4 escritura matriz original para la constitución del régimen, y/o en aquellos documentos
5 que se preparen y otorguen para modificar un régimen ya existente, en cuyo caso, sólo se
6 tomarán en consideración para dichos propósitos aquellos anejos que así se especifiquen
7 en la escritura matriz original o los documentos para enmendar un régimen de propiedad
8 horizontal existente.

9 Artículo 18.-Acuerdos para conservación y uso de elementos comunes

10 Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso
11 eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de
12 uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán
13 realizarse sin el consentimiento del titular afectado. El titular afectado tiene la
14 responsabilidad de probar que las obras aprobadas, en efecto, le perjudican
15 adversamente.

16 Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del
17 inmueble se requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares que
18 a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.

19 Artículo 19.- Elementos procomunales

20 La enajenación de un elemento procomunal no podrá ser gratuita y requerirá la
21 aprobación mayoritaria del Consejo de Titulares siempre que el producto de la venta o
22 enajenación se destine a cubrir deudas o gastos para el mantenimiento de las áreas

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

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

6 Artículo 20.- Otras Áreas Comunes, Propiedades y Solares

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

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

1 Los condominios desarrollados por fases y/o etapas, y consistentes de una o varias
2 edificaciones, no tendrán que ser construido en un solo solar, y sus instalaciones y
3 dependencias, tanto las comunes, como las privadas, podrán estar ubicadas en dos o más
4 solares que estén conectados entre sí por carreteras, accesos públicos o privados, o por
5 elementos comunes, siempre que de la escritura matriz, los planos y demás documentos
6 constitutivos del régimen, surja que el condominio ha de ser construido sobre dos o más
7 solares discontinuos que integrarán una sola unidad para los propósitos de su inscripción
8 registral como finca filial del régimen.

9 Artículo 21.- Elementos comunes limitados del inmueble

10 También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado,
11 siempre que así se acuerde expresamente por dos terceras partes (2/3) de todos los
12 titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas
13 comunes del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de más de un titular con
14 exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios
15 sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

16 Los elementos que hayan sido catalogados como comunes limitados en regímenes
17 existentes, más solo sirvan a un apartamento, se reputarán como anejos del apartamento
18 al que sirve, y no se computará su superficie a los fines de asignar la participación
19 porcentual en los elementos comunes del inmueble.

20 Artículo 22.- Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura;
21 autenticación

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

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

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

1 Artículo 23.- Método de inscripción

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

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

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

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

10 Artículo 24.- Circunstancias específicas en relación con la inscripción del edificio
11 en la finca matriz

12 Al inscribirse el inmueble en la finca matriz, figurarán como circunstancias del
13 asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 87 de la Ley 210-2015, según
14 enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
15 Libre Asociado de Puerto Rico", en concordancia con las del Reglamento establecido para
16 su ejecución, y con el Artículo 12 de esta Ley, excepto que en cuanto a la descripción de
17 cada apartamento contenido en el inmueble, a los efectos del asiento en la finca matriz,
18 bastará que se exprese el número de apartamentos de que consta el inmueble, número y
19 tipo de apartamento en cada piso, con expresión del número de cada uno, el área y
20 porcentaje de participación que le corresponde en los elementos comunes, todo ello sin
21 perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 25 de esta Ley para la inscripción del apartamento

1 individualizado. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las
2 comenzadas y las realizadas, según el caso.

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

7 Artículo 25.- Circunstancias específicas en relación con la inscripción de
8 apartamentos en las fincas filiales

9 Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como
10 circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 87 de la Ley 210-2015, según
11 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
12 Libre Asociado de Puerto Rico” en concordancia con las del Reglamento dictado para su
13 ejecución y con el Artículo 33 de esta Ley, excepto las referidas en la letra (a) del Artículo
14 12.

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

18 Mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo
19 apartamento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las
20 obras están comenzadas, pero no concluidas en el apartamento, deberán señalarse las que
21 ya están realizadas y las que se encuentren pendientes de fabricación.

22 Artículo 26.- Declaración en escritura pública de terminación de obras; inscripción

1 Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción
2 conforme al Artículo 24 de esta Ley o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto
3 en el Artículo anterior de esta Ley, deberán declararse a su terminación, en escritura
4 pública.

5 Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular
6 de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada apartamento
7 construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de
8 construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

9 Artículo 27.- Transmisiones o gravámenes

10 La transmisión o gravamen previstos en el Artículo 6 de esta ley, se inscribirán en
11 el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto del Artículo 7, la inscripción
12 se practicará en el registro particular filial del apartamento, debiéndose abrir como finca
13 nueva, atendiéndose a lo dispuesto en la última oración del Artículo 25 de esta Ley.

14 Artículo 28.- Tracto sucesivo; inscripción de parte proporcional en elementos
15 comunes, innecesaria

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

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

1 Artículo 29.- Nuevos pisos, adquisiciones de terrenos colindantes, cancelación de
2 gravámenes y anotaciones preventivas

3 No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior de esta Ley, las agregaciones de
4 nuevos pisos, que añadan elevación a la estructura o adquisiciones de nuevas porciones
5 de terrenos colindantes, efectuadas por el Consejo de Titulares con el voto de dos terceras
6 partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las
7 participaciones en las áreas comunes de los titulares para que formen parte de los
8 elementos comunes del inmueble, se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la
9 cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en
10 propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia
11 expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se practicarán
12 en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los
13 registros filiales.

14 Artículo 30.- Descripción en la escritura en caso de segregación de porciones de
15 terreno común transmitidas por la totalidad de los titulares; inscripción

16 En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por el Consejo de
17 Titulares, con el voto de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez
18 reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, para que
19 formen parte de los elementos comunes del inmueble, la escritura pública contendrá la
20 descripción del inmueble tal como deba quedar después de deducidas aquellas porciones
21 de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

22 Artículo 31.- Administración inicial por el titular o titulares, poderes y deberes

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

5 La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer apartamento.
6 Desde este momento no podrán enmendarse, ni la escritura matriz ni los planos del
7 condominio, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que
8 a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes,
9 excepto si se trata de conformar la escritura matriz con los planos inscritos.

10 a) A partir de la primera venta, el Desarrollador tendrá las siguientes obligaciones
11 para la administración interina:

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

16 2) Llevar un registro de titulares con el nombre, la firma, el número de
17 teléfono, las direcciones de correo electrónico, postal y residencial de
18 los titulares, anotando las sucesivas transferencias de idéntica
19 manera y también los arrendamientos y conservando copia de las
20 escrituras de venta que acreditan la titularidad de cada condómino.

21 3) Dirigir los asuntos financieros del condominio y llevar un libro
22 detallado de todas las partidas de ingresos y egresos que afecten al

1 inmueble y a su administración, fijándose por orden de fecha y
2 especificando los gastos de conservación y reparación de los
3 elementos comunes. Cada egreso deberá acreditarse con un
4 comprobante, factura o recibo. El libro de los comprobantes, facturas
5 y recibos deberá estar disponible para examen de los titulares en días
6 y horas laborables. El Administrador Interino notificará a los
7 titulares el lugar donde estarán disponibles.

- 8 4) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los
9 gastos comunes conforme al porcentaje de participación que tenga
10 asignado su apartamento o apartamentos en la escritura matriz y
11 realizar cualquier otro cobro a que la comunidad tenga derecho. El
12 pago de las cuotas de mantenimiento se determinará de acuerdo al
13 presupuesto que prepare y entregue el Desarrollador a partir de la
14 primera venta. El Desarrollador aportará la suma correspondiente al
15 porcentaje restante, independientemente del número de
16 apartamentos que resten por construir o vender. Las cuotas que sea
17 obligación aportar por el Desarrollador tendrán que depositarse en
18 la cuenta corriente que se abra para cubrir los gastos operacionales y
19 de mantenimiento del condominio. No se permite al Desarrollador
20 incurrir en gastos utilizando su peculio y luego compensarlos en
21 sustitución de su obligación de pagar cuotas de mantenimiento.
22 Todos los gastos del condominio serán pagados de la cuenta

1 operacional que se abra a esos efectos. En toda venta inicial de cada
2 apartamento el adquirente estará obligado a aportar dos (2) plazos
3 adelantados que serán depositados en el fondo especial de reserva.

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

8 6) Formular el presupuesto velando por que el mismo responda
9 razonablemente a las necesidades económicas del condominio,
10 cuidándose de no incluir en el mismo los gastos para la conservación
11 y mantenimiento de la propiedad antes de haberse vendido los
12 apartamentos, ni gasto alguno relacionado con la terminación de las
13 obras de construcción del inmueble o de los apartamentos o con la
14 gestión de venta de los mismos. El presupuesto proyectado sólo
15 podrá modificarse previa notificación a todos los titulares con treinta
16 (30) días de antelación a la conclusión del año de operaciones
17 presupuestario, para ser efectivo a partir del próximo año
18 operacional.

19 7) Notificar mensualmente a los titulares los ingresos y egresos del
20 condominio y el balance de la cuenta en el banco durante el mes que
21 antecede a la notificación. De haber algún déficit en el presupuesto
22 por los gastos exceder el ingreso presupuestado, será

1 responsabilidad del Administrador Interino cubrir la deficiencia del
2 ingreso con sus fondos, excepto que sea por el incumplimiento del
3 pago de cuotas por parte de algún titular que no sea el
4 Administrador Interino.

5 b) El traspaso de la administración se efectuará tan pronto los titulares elijan a las
6 personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria
7 que podrá ser convocada en cualquier momento por cualquiera de los titulares de
8 los apartamentos individualizados, o cuando el Desarrollador haya vendido el
9 cincuenta y un por ciento (51%) de los apartamentos. En este momento, el
10 Desarrollador estará obligado a convocar y celebrar una asamblea para que
11 titulares elijan la primera junta de directores o director y deberá tener a disposición
12 de los titulares para examen, todos los contratos que haya otorgado durante su
13 gestión como Administrador Interino.

14 c) El Comité de Transición - Cuando el Desarrollador haya vendido el cuarenta por
15 ciento (40%) de los apartamentos, el Administrador Interino convocará a los
16 titulares para celebrar una asamblea, no más tarde de quince (15) días a partir de
17 completarse la venta del cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos con el
18 propósito de constituir el Comité de Transición.

19 El Comité de Transición también podrá ser constituido en cualquier momento
20 previo a la venta del cuarenta por ciento (40%) mediante la celebración de una
21 asamblea, debidamente convocada por cualquier titular que no sea el
22 Administrador Interino.

1 El Comité de Transición estará constituido por un mínimo de tres titulares elegidos
2 por el Consejo de Titulares.

3 El Comité de Transición podrá requerir del Administrador Interino un informe del
4 estado del condominio, y podrá revisar todos los documentos públicos
5 relacionados con el mismo, tales como escrituras, permisos de uso, autorizaciones
6 de agencias, etc. También podrá revisar e inspeccionar los documentos
7 relacionados con las finanzas del régimen, incluida la fianza de fidelidad que más
8 adelante se establece. El Comité tendrá derecho a copiar cualesquiera de estos
9 documentos que interese.

10 Antes de celebrarse la asamblea dispuesta en el inciso (b) de este Artículo, el
11 Administrador Interino le entregará al Comité de Transición:

- 12 1) Los estados financieros debidamente auditados por un Contador
13 Público Autorizado. El Contador Público Autorizado será escogido
14 por el Comité de Transición y será pagado de los fondos
15 operacionales del condominio. En la auditoría se pasará juicio,
16 además, sobre la razonabilidad de los gastos incurridos en el
17 mantenimiento de la propiedad comunal durante dicha
18 administración interina en relación al presupuesto vigente durante
19 el periodo auditado. Si resultare alguna diferencia entre los ingresos
20 y los gastos a la fecha de la transferencia de la administración, el
21 Administrador Interino no tendrá derecho a reclamar de los titulares
22 dicha diferencia, ni a compensarla con la deuda que se certifique.

- 1 2) Copias certificadas por el notario autorizante y las autoridades
2 competentes de todos los documentos e instrumentos públicos
3 constitutivos del inmueble; Disponiéndose, que la copia certificada
4 se expedirá a favor del Consejo de Titulares libre de derechos,
5 conforme a la Ley Notarial.
- 6 3) El registro de titulares, puesto al día.
- 7 4) Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del
8 Consumidor de que se ha prestado las fianzas requeridas en las
9 cláusulas 13 y 14 de este inciso.
- 10 5) Todos los fondos de la comunidad de titulares que tenga en su
11 poder, incluida cualquier cantidad denominada como reserva, o de
12 otra forma, que pueda haber retenido el acreedor hipotecario al
13 momento del cierre de cada apartamento.
- 14 6) Las cuentas bancarias, depósitos, valores, etc., pertenecientes a la
15 comunidad de propietarios, con sus correspondientes hojas de
16 depósito, de retiro, estados de cuenta, conciliaciones bancarias y
17 todo otro documento relacionado.
- 18 7) Certificación de no deuda de las utilidades o estado de cuenta de
19 éstas.

- 1 8) Certificación del estado de cualquier acción judicial, extrajudicial o
2 administrativa relacionada con las áreas comunes o con cualquier
3 aspecto que afecte el funcionamiento del condominio.
- 4 9) Una certificación jurada por el Desarrollador o Administrador
5 Interino de haberle entregado a cada nuevo propietario los
6 siguientes documentos:
- 7 i. Copia del presupuesto del condominio.
 - 8 ii. Copia de la escritura matriz y copia del reglamento del
9 condominio.
 - 10 iii. Copia del permiso de uso del apartamento.
 - 11 iv. Copia de esta Ley y del Reglamento emitido por el
12 Departamento de Asuntos del Consumidor en cumplimiento
13 a esta Ley. El segundo solo será requisito entregarse cuando
14 se trate de un apartamento de uso residencial.
- 15 10) Una relación de todos los pagos en concepto de cuotas de
16 mantenimiento realizados por los titulares durante el período de la
17 administración interina, incluidos los realizados por el
18 Desarrollador por cuenta de las unidades no vendidas o no
19 construidas aún.
- 20 11) Copia de todos los contratos otorgados por el Desarrollador o
21 Administrador Interino durante el período de su administración.

1 12) Copia certificada del juego completo de los planos archivados en el
2 Registro de la Propiedad en los que se reflejen, si algunos, los
3 cambios efectuados a los planos originales presentados conforme al
4 Artículo 12 de esta Ley.

5 13) Copia certificada de la fianza de fidelidad que entrarán en vigor al
6 momento del traspaso de la administración al Consejo de Titulares.
7 La fianza deberá prestarse por una entidad autorizada por el
8 Comisionado de Seguros, para cubrir:

9 i. La totalidad de las cuotas de mantenimiento que por ley venía
10 obligado a aportar y no hubiere cubierto, según éstas hayan
11 sido determinadas por el Contador Público Autorizado que
12 certifique los estados financieros, mediante una auditoría al
13 efecto, al momento del traspaso de la administración interina
14 a los titulares, según se dispone en este Artículo.

15 ii. El desempeño negligente o culposo de sus funciones como
16 Administrador Interino.

17 La fianza de fidelidad no será por una cantidad menor de cincuenta
18 mil dólares (\$50,000). Dicha fianza de fidelidad se emitirá a favor del
19 Consejo de Titulares y se mantendrá vigente durante dos (2) años a
20 partir del traspaso de la administración a los titulares.

1 14) Copia certificada de la fianza por vicios de construcción. Dicha
2 fianza será equivalente al dos por ciento (2%) del valor del proyecto,
3 y será para responder por los vicios de construcción que pueda
4 reflejar el inmueble, y la misma deberá tener una vigencia mínima
5 de dos (2) años a partir del traspaso de la administración a los
6 titulares.

7 El costo de las fianzas aquí dispuestas, así como de los gastos relacionados para la
8 entrega de la información y documentación anterior serán por cuenta del Desarrollador.

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

12 Ningún contrato otorgado durante el período de administración interina vinculará
13 al Consejo de Titulares a menos que el Consejo de Titulares, por voto mayoritario,
14 ratifiquen dicho contrato.

15 El Desarrollador o Administrador Interino que incumpla con las obligaciones
16 establecidas en este Artículo vendrá obligado a reembolsar al Consejo de Titulares,
17 además de las partidas que adeude y los daños que su incumplimiento pudiera haber
18 causado, todos los gastos incurridos por el Consejo de Titulares para reclamar el
19 cumplimiento de las referidas obligaciones, incluidos los honorarios pagados a abogados
20 y a los peritos, todo ello sin perjuicio de la imposición de multas administrativas a tenor
21 con lo dispuesto en el Artículo 65 de esta Ley.

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

3 Artículo 32.- Inscripción de derechos reales sobre apartamentos no inscritos en
4 dominio o posesión

5 Quien tenga algún derecho real no inscrito sobre cualquier apartamento podrá
6 solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones de la Ley 210-
7 2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria
8 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

9 Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el
10 derecho real sobre un apartamento podrá solicitar la inscripción de su derecho,
11 observando en lo pertinente lo dispuesto en la Ley 210, *supra*. El requerimiento o
12 requerimientos al titular o titulares del inmueble, que no aparezcan aún del Registro, a
13 fin de que inscriban su derecho, serán notariales y por un plazo de diez (10) días hábiles.

14 Artículo 33.- Notificaciones al Director o Junta de Directores

15 Tanto el adquirente como el transmitente del título serán responsables de notificar
16 al Director o Junta de Directores, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la
17 transacción de cambio de titular de su apartamento, el nombre, los apellidos, los teléfonos
18 de contacto, la dirección física, la dirección postal, la dirección de correo electrónico y el
19 método preferido de notificación de los asuntos relacionados a su apartamento. También
20 notificarán la fecha de vigencia del cambio de titular, la información sobre el
21 financiamiento del apartamento por parte del adquirente, si hubiere alguno, y demás
22 particulares de la adquisición, presentando y entregando copia de los documentos

1 fehacientes que acrediten dicha transacción, además de estampar su firma en el registro
2 correspondiente. El adquiriente deberá notificar de cualquier otra persona que resida en
3 dicho apartamento. El transmitente que incumpla con este requisito seguirá
4 respondiendo de las cuotas de mantenimiento, cuotas especiales, multas, derramas,
5 seguro comunal o cualquier otra deuda que se acumule posterior a la transmisión de
6 forma solidaria con el nuevo titular, hasta tanto y en cuanto se cumpla con este requisito
7 de notificación.

8 La información recopilada en el Registro de Titulares se mantendrá protegida para
9 usos estrictamente administrativos. Los titulares tendrán al menos acceso al nombre,
10 dirección de correo electrónico y dirección postal de quienes comprenden la comunidad
11 de titulares para fines de convocar al Consejo de Titulares. Los titulares podrán autorizar
12 a la Junta de Directores a ofrecer mayor información para los efectos de convocatoria por
13 parte de un titular.

14 Será a partir de este registro del adquirente del apartamento que este podrá
15 participar y votar en las asambleas del Consejo de Titulares.

16 El titular notificará cualquier cambio en la información requerida en este Artículo
17 al Director o Junta de Directores dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de
18 efectividad de dicho cambio. De la misma forma se notificará cualquier cambio en la
19 hipoteca, o cualquier cesión o arrendamiento del apartamento, entregando copia
20 fehaciente del contrato de hipoteca, cesión y/o arrendamiento otorgado, no más tarde de
21 la fecha en que entra en vigor.

1 La escritura mediante la cual se haga la transferencia de título deberá contener
2 todo lo que refiere el inciso (b) del Artículo 12 de esta ley, porcentaje asignado al
3 apartamento y que el adquirente conoce y observará plenamente las disposiciones de esta
4 Ley, la escritura matriz y el reglamento del condominio. También certificará que se
5 entregó una certificación sobre cualquier deuda que pueda existir en relación al
6 apartamento que se adquiere.

7 En el caso de contrato de arrendamiento deberá haber expresión del arrendador
8 de que conoce y observará plenamente las disposiciones de esta Ley, la escritura matriz
9 y el reglamento del condominio.

10 El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones
11 para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento o incumplimiento de
12 esta Ley y del reglamento por parte del arrendatario.

13 El incumplimiento con este Artículo tiene el efecto de que la persona o personas
14 que residan en la unidad de vivienda, no sean reconocidas como personas autorizadas a
15 recibir ningún servicio de parte de la Junta de Directores, personal contratado por el
16 Consejo, administración u otro.

17 Artículo 34.- Derecho de retracto al transmitirse participación pro indivisa

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

21 Artículo 35.- Reglas que gobiernan el uso de apartamentos; infracción dará lugar
22 a acción de daños

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

2 a) En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta ley regirán los
3 principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 2
4 de esta Ley.

5 b) La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos
6 subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel
7 titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que
8 corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Sobre
9 Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en
10 equidad. Las acciones relacionadas con reclamaciones de un titular contra las
11 actuaciones de otro titular que le son perjudiciales serán presentadas por el que
12 entienda estar perjudicado, ante los foros que corresponda. La Junta de Directores
13 queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del
14 Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas
15 establecidas en esta Ley.

16 1) Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el
17 mismo en la escritura a que se refiere el Artículo 4 de esta Ley.

18 2) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni
19 ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares
20 o vecinos.

21 3) Los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la
22 moral, orden público y a las buenas costumbres.

1 4) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de
2 modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su
3 apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás. Será
4 deber ineludible de cada titular realizar las obras de reparación y
5 seguridad, tan pronto sean necesarias para que no se afecte la
6 seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo titular u
7 ocupante de un apartamento vendrá obligado a permitir en su
8 apartamento las reparaciones o trabajos de mantenimiento que exija
9 el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para su
10 realización.

11 En casos donde exista una situación de emergencia o de urgencia que
12 requiera del acceso inmediato al apartamento para realizar obras de
13 mitigación o reparación y no sea posible localizar al titular u
14 ocupante del apartamento para que autorice el acceso al mismo, la
15 Junta de Directores tendrá facultad para autorizar la entrada del
16 personal necesario para remediar dicha situación. Para propósitos de
17 este Artículo, se entenderá por situación de emergencia o urgencia,
18 aquellas que requieran de obras de mitigación o reparación para
19 evitar daños mayores a la propiedad del titular, al inmueble o la
20 propiedad de los restantes titulares. Cuando sea necesario el acceso
21 al interior de un apartamento sin notificación previa al titular u
22 ocupante, se levantará un acta recogiendo las circunstancias que

1 dieron paso a la intervención y un recuento de lo acontecido.

2 Cuando la Junta de Directores o el Agente Administrador tengan
3 que intervenir para la detección de una filtración o problema que esté
4 afectando áreas privadas, comunes o comunes limitadas y surja de
5 la investigación que el problema proviene de un apartamento, el
6 titular de dicha unidad tendrá que rembolsar los gastos en que
7 incurra el condominio. Estos gastos pasarán a formar parte de la
8 próxima cuota de mantenimiento, de forma que de no pagarse el
9 gasto junto con esta, la totalidad de la deuda será considerada como
10 un plazo en atraso. La Junta de Directores y/o la administración no
11 estará obligada a aceptar pagos parciales por concepto de esta
12 deuda. El monto del gasto será notificado inmediatamente al titular.

13 5) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de dos
14 terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan dos terceras
15 partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, cambiar la
16 forma externa de la fachada, ni decorar o cambiar las paredes,
17 puertas o ventanas exteriores con diseños, colores o tonalidades
18 distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de cambio de la
19 forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o
20 ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del
21 conjunto, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será
22 suficiente la aprobación de por lo menos dos terceras partes (2/3) de

1 todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de
2 las participaciones en las áreas comunes.

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

14 La selección e instalación de tormenteras y ventanas se llevará a cabo
15 conforme haya sido especificado por el Desarrollador. Toda
16 tormentera y/o ventana a instalarse seguirá las especificaciones de
17 modelo e instalación que haya certificado el Desarrollador como el
18 apropiado para el edificio, y según haya sido certificado por un
19 ingeniero licenciado, perito en la materia. Además, toda ventana o
20 tormentera a instalarse deberá cumplir con los códigos de
21 construcción vigentes.

22 Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los

1 equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su
2 diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u
3 ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario el
4 tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original.
5 Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipo,
6 tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el
7 Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución
8 requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el Artículo
9 44 de esta Ley sobre obras de mejora.

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

- 16 6) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de
17 participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución,
18 y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) del Artículo
19 44 de esta Ley, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento
20 del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades,
21 incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o
22 cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de

1 Titulares.

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

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

12 9) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones
13 de administración que se consignen en esta ley, en la escritura y en
14 el Reglamento.

15 10) El adquirente de un apartamento, acepta la condición manifiesta de
16 los elementos comunes del condominio en la forma en que éstos se
17 encuentren físicamente al momento de adquirir. A este adquirente
18 se le atribuirá el conocimiento de los cambios manifiestos que existan
19 en el inmueble para todos los efectos de la tercería registral.

20 Artículo 36.- Arrendamientos de los apartamentos a corto plazo

21 En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal no se podrá
22 prohibir el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo. El Consejo de Titulares

1 podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los mismos y podrá imponer una cuota
2 mensual especial, la cual no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento, a los titulares
3 que arrienden su apartamento a corto plazo. Cualquier prohibición en una escritura
4 matriz, o reglamento del arrendamiento a corto plazo, se tendrá por no puesta.

5 Artículo 37.- Estacionamiento como elemento común

6 Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a
7 hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil
8 por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado. Ningún titular
9 podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida, si con ello
10 priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios
11 de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el
12 número de apartamentos y hubiese más titulares interesados en ocuparlos que los
13 espacios disponibles, éstos se sortearán entre los interesados para su uso durante el
14 período de tiempo que disponga el Consejo de Titulares, de forma tal que se garantice el
15 acceso de dichos espacios a todos los interesados.

16 Por acuerdo mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse el
17 estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos los
18 titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de
19 titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el
20 párrafo anterior. El Consejo de Titulares determinará las condiciones y requisitos para
21 participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo estimare
22 conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta área de

1 estacionamiento, siempre que con ello no se menoscabe el disfrute o el acceso a los
2 espacios privados.

3 Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan
4 las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, se podrán
5 habilitar o construir áreas adicionales de estacionamiento, siempre y cuando, con ello no
6 se afecten sustancialmente las áreas verdes, se obtengan los permisos necesarios de las
7 agencias gubernamentales pertinentes y se cumpla con las condiciones establecidas en el
8 Artículo 44 de esta Ley. Las áreas así habilitadas, podrán constituirse por igual votación
9 como elemento común o como anejos de los apartamentos, en cuyo caso estarán sujetos
10 a lo dispuesto en el Inciso b del Artículo 17 de esta Ley.

11 Artículo 38.- Alquiler y Venta de Estacionamientos

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

20 Se autoriza a la Junta de Directores del condominio, con la anuencia de la mayoría
21 del Consejo de Titulares, a adquirir mediante compra o arrendamiento aquellos
22 estacionamientos que estén a la venta por titulares de estacionamientos.

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

3 Artículo 39.- Indivisión de elementos comunes

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

7 El trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y
8 mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta
9 de Directores ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el
10 Consejo de Titulares. Lo relativo a los elementos comunes limitados corresponde a los
11 titulares de los apartamentos a los que fueron destinados los mismos. En caso de que los
12 titulares beneficiados no realicen las obras de mantenimiento de sus respectivos
13 elementos comunes limitados y con ello se perjudiquen el inmueble o los restantes
14 titulares, la Junta de Directores podrá realizarlas a costa de los titulares a quienes se
15 destinaron los referidos elementos. El gasto por el mantenimiento realizado será unido a
16 las cuotas de mantenimiento de los titulares que lo tienen asignado.

17 Todo titular tiene la obligación de permitir el paso por los elementos comunes
18 limitados de que disfrute su apartamento, cuando ello sea necesario para la realización
19 de obras de reparación y mantenimiento de equipo o elementos comunes. El acceso se
20 coordinará con el titular en cuestión, velando porque se obstaculice lo menos posible el
21 disfrute del apartamento. Si no es posible localizar a los titulares, la Junta de Directores
22 contratará, cerrajeros y el profesional que sea necesario para entrar a la propiedad y

1 realizar la labor de reparaciones y/o mantenimiento necesarias. El costo que signifique
2 el realizar la labor se incluirá a la cuota de mantenimiento de los titulares de los
3 apartamentos a los que fueron destinados dichos elementos comunes limitados,
4 proporcionalmente.

5 Se prohíbe al Gobierno de Puerto Rico, así como a cualquiera de sus agencias,
6 instrumentalidades o corporaciones públicas, y a los municipios, ejercitar su poder de
7 dominio eminente mediante expropiación forzosa sobre cualquier terreno, superficie,
8 área, dependencia, estructura, local, o cosa alguna que constituya un elemento común
9 general o limitado de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal de modo
10 independiente del condominio del que forman parte.

11 Artículo 40.- Uso de los elementos comunes

12 Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin
13 impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

14 El Consejo de Titulares, por voto mayoritario, podrá aprobar la instalación de
15 equipos en áreas comunes para beneficios de éste, de varios titulares o de un titular en
16 específico para su beneficio y disfrute. Esta aprobación estará limitada a que la instalación
17 no menoscabe el disfrute de otro apartamento, en cuyo caso se requerirá el
18 consentimiento del titular afectado. También será requisito, según sea necesario,
19 presentar, por los interesados, una certificación de un perito de que no se altera la fachada
20 sustancialmente y otra certificación de que dicha instalación no afecta la seguridad o
21 solidez del edificio. El titular o titulares a los que se le apruebe la instalación de dichos
22 equipos serán responsables de todos los costos relacionados a la adquisición, instalación,

1 mantenimiento y cualquier otro asunto relacionado al mismo.

2 Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras, podrán
3 beneficiarse de ellas, si los que incurrieron en el costo así lo aceptaran y estos pagara lo
4 que hubiera sido su aportación más cualquier costo que conlleve el poder beneficiarse ese
5 equipo.

6 En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio, su instalación
7 requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su
8 vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. El
9 Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se
10 beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 44 de esta Ley.

11 Artículo 41.- Prohibición de construcciones nuevas u obras adicionales sin el
12 consentimiento del Consejo de Titulares

13 Ningún titular podrá, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos
14 los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las
15 áreas comunes, y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias
16 pertinentes, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que
17 afecten a la seguridad, el conjunto arquitectónico, fachada, solidez y conservación del
18 edificio.

19 Artículo 42.- División de apartamentos; consentimiento de titulares

20 A menos que la escritura matriz, el Reglamento del condominio o la Oficina de
21 Gerencia de Permisos específicamente lo prohíban, los apartamentos y sus anejos podrán
22 ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras unidades

1 susceptibles de aprovechamiento independiente; o podrán ser aumentados por
2 agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna segregación o
3 agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso dispuesto en la
4 escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren modificados.

5 En tales casos se requerirá, además, del consentimiento de los titulares afectados,
6 la aprobación por mayoría del Consejo de Titulares, correspondiéndole a la Junta de
7 Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo
8 dispuesto en el Artículo 9 de esta Ley y sin alterar los porcentajes correspondientes a los
9 restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los
10 porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación
11 o agrupación que se otorgue, y tendrá que inscribirse dentro de los treinta (30) días
12 siguiente a la otorgación. La segregación o agrupación no surtirá efecto hasta tanto se
13 inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose
14 copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la escritura matriz. A
15 dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero o arquitecto,
16 autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique
17 claramente los particulares del apartamento o apartamentos según resulten modificados.
18 Cuando se trate de una segregación, dicho plano deberá también aparecer aprobado y
19 certificado por la Oficina de Gerencia de Permisos.

20 Artículo 43.- La reagrupación no impedirá la constitución posterior del inmueble
21 en propiedad horizontal

1 La reagrupación prevista en el Artículo 68 de esta Ley no impedirá, en modo
2 alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal, cuantas veces así
3 se quiera y se observe lo dispuesto en esta Ley.

4 Artículo 44.- Consejo de Titulares - Poderes y deberes

5 El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración
6 del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos
7 los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente
8 convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los
9 titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

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

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

14 El Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una
15 combinación de ambos, los ingresos de todas sus actividades u operaciones y todos sus
16 activos, estarán exentos de toda clase de tributación sobre ingresos, propiedad, arbitrio,
17 patente, o cualquiera otra contribución impuesta o, que más adelante se impusiere por el
18 Gobierno de Puerto Rico o cualquier subdivisión política de éste.

19 Corresponde al Consejo de Titulares:

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

22 1) Junta de Directores. - En los condominios donde concurran más de

1 cuarenta (40) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con,
2 por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El
3 Reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres
4 directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto.
5 Salvo el cargo de Vocal, los demás oficiales electos necesariamente
6 perteneceerán al Consejo de Titulares. El apoderado de un titular que
7 acredite mandato expreso de éste, por virtud de escritura de poder,
8 conforme establece la Ley, e inscrito en el Registro de Poderes y
9 Testamentos, podrá ser electo para ocupar el cargo de Vocal. Los
10 directores responderán personalmente por sus acciones mientras
11 actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o
12 negligencia crasa, siendo el Consejo de Titulares quien posee la causa
13 de acción para reclamar la violación fiduciaria. En cualquier otro
14 caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular
15 por sus gestiones como director, el Consejo de Titulares cubrirá
16 dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que
17 cubran estos riesgos.

18 No obstante, lo anterior, los directores salientes o que hayan cesado
19 en sus funciones, tendrán la obligación de participar, asistir y
20 procurar que se lleve a cabo el proceso de transición entre la Junta
21 de Directores saliente y la entrante, incluyendo su deber de
22 suministrar documentos, datos, libros, registros, y cualquier otra

1 información, sea en formato físico, electrónico o digital, relevante a
2 la administración y buen gobierno del régimen. Además, tendrán la
3 obligación de asistir y firmar los documentos necesarios para el
4 traspaso de firmas ante las entidades bancarias pertinentes. El
5 incumplimiento de un director con dicha obligación dará lugar a que
6 se le imponga responsabilidad pecuniaria en su capacidad personal
7 y/o la imposición de sanciones de hasta cien dólares (\$100.00) a
8 partir de la fecha de incumplimiento hasta que cumpla lo dispuesto
9 en el presente inciso conforme disponga el foro con jurisdicción.

10 Ninguna persona podrá ocupar un puesto en la Junta por más de tres
11 (3) términos consecutivos. Una vez haya ocupado un puesto por tres
12 (3) términos consecutivos dicha persona no podrá ocupar el mismo
13 puesto en la Junta hasta transcurridos dos (2) años desde que ocupó
14 ese puesto. No obstante lo anterior, si en una asamblea debidamente
15 convocada y constituida para elegir los puestos de la Junta de
16 Directores, no hay una persona disponible para ocupar el puesto en
17 la Junta de la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en un
18 puesto, como excepción a la regla establecida en este Artículo, la
19 persona que lleva tres (3) términos consecutivos en dicho puesto
20 podrá ser elegible a ocupar ese puesto por términos adicionales
21 siempre y cuando no haya nadie dispuesto a ocuparlo o habiendo un
22 solo candidato, el Consejo de Titulares no ratifique dicha

1 nominación con el voto mayoritario.

2 2) El Agente Administrador, ya sea persona natural o jurídica, quien
3 podrá o no pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien el
4 Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá
5 delegar las facultades y deberes que les permita delegar el
6 Reglamento.

7 i. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor
8 podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a los
9 Agentes Administradores y el pago de los derechos
10 correspondientes. Ningún miembro de la Junta de Directores,
11 podrá fungir como Agente Administrador mientras ocupe
12 dicho cargo.

13 ii. Todo contrato de administración, deberá contener los
14 siguientes requisitos mínimos: (1) una póliza, a cargo del
15 Agente Administrador, de responsabilidad pública con
16 cubierta mínima de quinientos mil dólares (\$500,000.00); (2)
17 una póliza, a cargo del Agente Administrador, sobre riesgos
18 por deshonestidad o constitutivos de delito o fraude (crime),
19 (3) una póliza, a cargo del Agente Administrador, sobre
20 responsabilidad profesional con cubierta mínima de
21 quinientos mil dólares (\$500,000.00), (4) poseer una póliza
22 vigente obrero-patronal expedida por la Corporación del

1 Fondo del Seguro del Estado, y (5) presentar un Certificado
2 Negativo de Antecedentes Penales. De ser el Agente
3 Administrador una persona jurídica, el Certificado Negativo
4 de Antecedentes Penales será del Oficial Principal de la
5 entidad y de todas las personas naturales que trabajen
6 directamente en la administración de dicho condominio. Los
7 requisitos aquí establecidos deberán estar vigentes en todo
8 momento que se persista la relación contractual. Será deber
9 del Agente Administrador de suministrar los documentos
10 que acrediten el cumplimiento y será deber de la Junta de
11 Directores, solicitar los mismos.

12 iii. En caso de un cambio de Agente Administrador, el Agente
13 Administrador saliente deberá entregar mediante un acuse de
14 recibo, todos los registros, documentos, llaves y propiedades
15 pertenecientes al Consejo de Titulares al momento de ser
16 requeridos por la Junta de Directores y se prohíbe la retención
17 de estos. De existir alguna controversia sobre su terminación
18 como Agente Administrador, este deberá presentar una
19 reclamación judicial o someter el asunto a mediación de
20 conflictos, pero en ningún caso podrá retener los registros,
21 documentos y demás propiedad cuya entrega requiere este
22 inciso.

1 En caso de un Agente Administrador que sea a su vez un titular
2 del condominio que administraría, no podrá mantener deudas de
3 cuotas de mantenimiento, derramas, y/o primas de pólizas
4 matrices del condominio y durante su vigencia.

5 Salvo que el Reglamento disponga otra cosa estos
6 nombramientos serán por un año prorrogable tácitamente por
7 períodos iguales.

8 b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra
9 los aludidos en el inciso (a) y tomar las medidas correspondientes, que puede
10 incluir la remoción de los mismos, por acuerdo mayoritario tomado en reunión
11 extraordinaria convocada al efecto.

12 c) Aprobar el presupuesto anual y el estado de situación financiera según dispone el
13 Artículo 48 (f) de esta Ley, y las cuentas por pagar correspondientes al año que
14 finalizó. El presupuesto anual podrá tomar en consideración el impago de cuotas
15 de mantenimiento y derramas.

16 d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su
17 realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no
18 será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto total de gastos del
19 condominio para ese año. La aportación se depositará mensualmente en la cuenta
20 independiente de reserva a base de lo que hubiera sido el recaudo de las cuotas de
21 mantenimiento del mes transcurrido.

22 Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%)

1 del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se continúa
2 o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán en una cuenta especial,
3 separada de la de operaciones, y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo
4 para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora,
5 según se dispone a continuación. Una vez el balance del fondo sea menor al
6 mínimo antes dispuesto, deberán restituirse las aportaciones mensuales hasta
7 alcanzar nuevamente el 2% del valor de reconstrucción del inmueble.

8 1. Obras Extraordinarias. - El Director, el Presidente y/o el Tesorero podrán
9 realizar retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa
10 autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado
11 en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico.

12 2. Obras Urgentes.- El Director, el Presidente y/o el Tesorero podrán realizar
13 retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el
14 presupuesto anual, previa autorización mayoritaria del Consejo de
15 Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender
16 este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso se
17 convocará y celebrará en un término expedito no menor de veinticuatro (24)
18 horas. La notificación podrá ser mediante entrega personal, debajo de cada
19 puerta o por cualquier medio alternativo disponible, incluyendo correo
20 electrónico.

21 3. Obras de Mejoras.- Las obras de mejora sólo podrán realizarse, inclusive
22 aquellas que requieran imponer una derrama, mediante la aprobación de

1 dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras
2 (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes.

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

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

- 16 4. Obras para Atender Estado de Emergencia.- El Director, el Presidente y/o
17 el Tesorero podrán realizar retiros del fondo de reserva para todo gasto
18 operacional para atender un "Estado de Emergencia", previa autorización
19 mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea
20 extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para
21 autorizar el desembolso se convocará y celebrará en un término expedito
22 no menor de veinticuatro (24) horas. La notificación de convocatoria para

1 asamblea extraordinaria para aprobar el desembolso podrá ser mediante
2 entrega personal, debajo de cada puerta o por cualquier medio alterno
3 disponible, incluyendo correo electrónico. Se entenderá que existe un
4 “Estado de Emergencia” cuando así lo decreten las autoridades pertinentes.

5 e) Independiente a lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u
6 obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con
7 el consentimiento de su titular. La oposición de un titular a la realización de una
8 mejora deberá ser fundamentada y no por mero capricho de éste. La declaración
9 de una posición caprichosa deberá ser aprobada por mayoría del Consejo de
10 Titulares. Tampoco podrán aprobarse obras, si las mismas, a juicio de perito,
11 menoscaban la seguridad o solidez del edificio. La alteración de la fachada del
12 diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento de dos terceras
13 partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de
14 las participaciones en las áreas comunes.

15 f) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota
16 especial:

17 1. Al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o
18 estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan
19 uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación,
20 mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que
21 razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida
22 facilidad.

- 1 2. Al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que
2 legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le
3 ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos
4 gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento
5 en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta
6 para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se añadirá y será
7 exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a dichos
8 apartamento.
- 9 3. Al titular del apartamento que arriende su apartamento a corto plazo.
10 Dicha cuota no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento. La cantidad
11 impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se
12 añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a
13 dichos apartamento.
- 14 g) Aprobar por mayoría simple, la supresión de barreras arquitectónicas que
15 dificulten el acceso o la movilidad de personas con impedimentos físicos.
- 16 h) Aprobar o enmendar el Reglamento a que se refiere el Artículo 13 de esta Ley.
- 17 i) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento,
18 para imponer multas al titular por las violaciones a las normas de convivencia
19 estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento cometidas por parte del
20 titular su residente, su visitante o su suplidor hasta la suma de trescientos dólares
21 (\$300.00) por cada violación incurrida. Cada nueva violación deberá ser notificada
22 al titular multado. Una vez resuelta de manera final cualquier controversia

1 suscitada sobre la validez y el carácter exigible de la multa, y de no pagarla se
2 procederá con la suspensión de servicios tal y como se hace con la falta de pago de
3 las cuotas de mantenimiento.

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

7 Artículo 45.- Reuniones, notificaciones, procedimientos

8 El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año para aprobar los
9 presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque el Director, el Presidente
10 de la Junta de Directores, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o la
11 quinta (1/5) parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen
12 al menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de participación en las áreas
13 comunes. La convocatoria por titulares requerirá notificación previa no menor a quince
14 (15) días de la fecha seleccionada para la celebración de la asamblea.

15 La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e
16 indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por
17 escrito, entregándose en el apartamento perteneciente al titular que lo resida, por medio
18 de carta que el sistema de correo pueda certificar su envío, por correo electrónico o por
19 cualquier otro medio, siempre que la administración pueda validar su envío en caso de
20 cuestionarse por el titular, siempre dirigida a la dirección que a esos fines haya designado
21 el titular al registrarse.

22 Si intentada una notificación de convocatoria al titular fuese imposible practicarla

1 por no residir en su apartamento y el Consejo no tener ningún método alternativo de
2 notificación, se entenderá realizada la misma, mediante la colocación de la convocatoria
3 en el tablón de edictos del Consejo de Titulares, o en lugar visible de uso general
4 habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se proceda
5 esta forma de notificación, firmada por la persona o personas que convocan. Para que la
6 notificación practicada de esta forma produzca plenos efectos jurídicos, deberá realizarse
7 al menos tres (3) días previos a la fecha de la asamblea.

8 La citación para la asamblea ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento,
9 se hará cuando menos con quince (15) días de antelación, y para las extraordinarias, un
10 mínimo de cinco (5) días de antelación a su celebración, excepto que se establezca distinto
11 en otro Artículo de esta Ley.

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

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

18 La Junta de Directores tendrá la facultad para requerir la presencia del Agente
19 Administrador, asesores legales, y/o cualquier otra persona que pueda aportar, por sus
20 conocimientos, información a uno o más temas de la agenda.

21 Artículo 46.- Voto; representación

22 La asistencia a las asambleas del Consejo de Titulares será personal o por

1 representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado
2 por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la asamblea para
3 la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder general otorgado
4 ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos. La autenticidad de la
5 firma del titular se validará mediante el Registro de Titulares y tendrá que ser entregado
6 con un mínimo de veinticuatro (24) horas antes de comenzar la asamblea.

7 La representación en las asambleas del Consejo de Titulares en los que exista por
8 lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas
9 mayores de edad que, a su vez, sean titulares que no adeuden dos (2) o más cuotas de
10 mantenimiento, y/o derramas y/o multas vencidas por más de sesenta (60) días, y/o
11 primas del seguro matriz, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad,
12 el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean mandatarios del titular en virtud
13 de poder otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos o un
14 abogado admitido al ejercicio de la profesión que valide de forma fehaciente, ser el
15 representante legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un
16 titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular. En caso de
17 matrimonios, que a su vez, al menos uno de ellos es titular, solo podrán representar a un
18 titular adicional. Ninguna persona que comparece a asamblea representando a un titular,
19 podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular.

20 El poder para representar a un titular da derecho al voto más no a hacer
21 expresiones o hacer proposiciones.

22 Cada titular tendrá derecho a un voto independientemente del número de

1 apartamentos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría numérica de
2 titulares, y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su apartamento
3 para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la definición del
4 concepto de mayoría que rija para el inmueble. Se computará el por ciento de
5 participación que sea mayor entre los apartamentos que pertenezcan a un mismo titular.

6 Cuando uno o más apartamentos pertenecieren a una persona jurídica, ésta
7 designará, mediante resolución corporativa, a la persona que la representará para que
8 asista a las asambleas y ejercite el derecho al voto que le corresponda. En ausencia de la
9 resolución corporativa no podrá registrarse el voto de ese apartamento en las decisiones
10 del Consejo de Titulares.

11 Si algún apartamento pertenece pro indiviso a diferentes propietarios, éstos
12 nombrarán a una sola persona para que represente a la comunidad. En ausencia de la
13 designación por escrito del representante de los propietarios no podrá registrarse el voto
14 de ese apartamento en las decisiones del Consejo de Titulares. La persona designada será
15 la única que podrá representar a otro titular.

16 Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al
17 nudo propietario, quién salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por
18 el usufructuario.

19 Artículo 47.- Acuerdos del Consejo, normas; notificación de ausentes

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

21 a) Los titulares presentes en la asamblea tendrán autoridad para descargar los
22 asuntos contenidos en la agenda de la asamblea.

1 b) La mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se
2 computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes
3 o representados al momento de votarse por el acuerdo, excepto en aquellos casos
4 en que se requiera unanimidad o del voto de dos terceras partes (2/3) de todos los
5 titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las
6 áreas comunes, en cuyo caso, se requerirá dar cumplimiento con las disposiciones
7 del inciso (c), siguiente.

8 c) Cuando los titulares presentes en una asamblea convocada para tomar un acuerdo
9 que requiera unanimidad o de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que
10 a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas
11 comunes estos adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no
12 hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo
13 adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no
14 manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el
15 acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes
16 manifestaren su conformidad.

17 La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3) de
18 todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las
19 participaciones en las áreas comunes deberá fundamentarse expresamente, bien
20 en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún
21 caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de
22 propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta. La declaración de un

1 voto caprichoso será tomada por el Consejo de Titulares en la asamblea en
2 cuestión.

3 Una vez se acuerde realizar determinado gasto, obra, o proyecto que requiera el
4 voto de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos
5 terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, los detalles o
6 medidas accesorias para la ejecución y realización final de tal obra o proyecto, no
7 estarán sujetos a la aprobación de todos los titulares, bastando para ello, en caso
8 de requerirse una consulta al Consejo, la autorización por voto mayoritario.

9 d) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán
10 necesariamente el lugar, fecha y hora de la asamblea, asuntos propuestos, número
11 de titulares presentes, con expresión de sus nombres, forma en que fue convocada
12 la asamblea, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las
13 explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular quiera dejar
14 constancia.

15 e) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario, o por
16 el Director, o por las personas que ejercían tal función en la asamblea donde se
17 adoptó el acuerdo, y serán sometidas para corrección del Consejo de Titulares. En
18 caso de no haber presidente y/o secretario, podrán firmarse por al menos dos
19 miembros de la Junta a menos que solo haya un director en la Junta de Directores
20 en cuyo caso éste podrá firmarlas solo. El acta oficializada con ambas firmas dará
21 constancia prima facie de lo trascendido en la asamblea y de los acuerdos
22 alcanzados por el Consejo de Titulares.

1 Artículo 48.- Poderes y deberes del Director o Junta de Directores

2 El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad
3 de titulares. Solo podrán ser nominados y elegidos los titulares que no adeuden dos o
4 más plazos de cuotas de mantenimiento, y/o derramas y/o multas de más de sesenta
5 (60) días de vencidas, y/o primas del seguro matriz y además deberá mantener tal estado
6 en sus cuentas durante el período de su incumbencia. El cuerpo directivo tendrá los
7 siguientes deberes y facultades:

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

12 b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo de Titulares el presupuesto
13 anual.

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

21 d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes
22 y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los

- 1 correspondientes recibos y cheques.
- 2 e) Abrir las cuentas bancarias necesarias a nombre del Consejo de Titulares, en las
3 cuales depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro
4 del término de su recibo que fije el Reglamento; girar cheques contra dicha cuenta
5 para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al
6 portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.
- 7 f) Someter para la aprobación del Consejo de Titulares el estado de situación
8 financiera correspondiente al último año fiscal o a todo aquel año que no se
9 hubiere aprobado previamente. El estado de situación financiera deberá incluir un
10 estado de ingresos y gastos indicando la cantidad total facturada y/o recibida por
11 concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, la remuneración
12 percibida por el Agente Administrador, si alguna. Además, deberá incluir un
13 estado de situación financiera indicando los balances de efectivo de cada fondo.
14 Las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, otros
15 activos, las obligaciones incurridas y el balance o déficit acumulado a la fecha. El
16 Director o la Junta de Directores será responsable de hacer que se notifique una
17 copia del estado de situación financiera a todo titular con quince (15) días de
18 antelación por lo menos, a la fecha en que se celebre la asamblea donde se someta
19 para la aprobación el estado de situación financiera.
- 20 g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias,
21 conforme dispone el presupuesto anual aprobado por el Consejo de Titulares y en
22 cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias previa aprobación del

1 Consejo de Titulares.

2 h) Mantener el registro de titulares. El registro de titulares podrá llevarse y
3 conservarse en cualquier forma y manera que permita acceder los datos que allí se
4 consignan, conforme los establezca la Junta de Directores, ya sea en papel, o
5 formatos electrónicos, digitales o conforme lo requiera algún programa o
6 aplicación que se utilice para el almacenaje de dichos datos.

7 i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, del Reglamento, de la
8 escritura matriz y de los acuerdos del Consejo de Titulares.

9 j) Cubrir cualquier vacante de los miembros de la Junta de Directores sujeto a
10 revocación del Consejo de Titulares.

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

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

20 Artículo 49.- Poderes y Deberes del Presidente de la Junta de Directores

21 El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos
22 que la afecten y presidirá las asambleas del Consejo de Titulares. Comparecerá a nombre

1 del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de
2 Titulares sea parte. El presidente podrá tener a las personas que entienda necesario para
3 que lo asistan en el proceso de presidir la asamblea.

4 Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable,
5 el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el
6 Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer
7 en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de
8 dichos organismos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes,
9 seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta.
10 De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los treinta (30) días
11 siguientes.

12 Toda transacción judicial o extrajudicial que exceda de diez mil dólares (\$10,000)
13 deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios comerciales o
14 profesionales, el Reglamento podrá fijar otra suma.

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

18 Artículo 50.- Poderes y Deberes del Secretario de la Junta de Directores

19 El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

- 20 a) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo de Titulares y notificará
21 las citaciones en la forma dispuesta en el Artículo 45 de esta Ley.
- 22 b) Redactará las actas de las asambleas del Consejo de Titulares y de la Junta de

1 Directores.

2 c) Certificará conjuntamente con el Presidente las actas de cada asamblea.

3 d) Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que fueren necesarias
4 con la aprobación de la Junta de Directores.

5 e) Comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, por el
6 Consejo de Titulares y la Junta de Directores, en la forma que esta Ley dispone.

7 f) Custodiará y hará disponible para la revisión de los titulares que así lo soliciten,
8 todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio,
9 tales como, pero sin limitarse a, documentos relacionados a la actividad fiscal del
10 condominio, las actas de las asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las
11 reuniones de la Junta de Directores, y los contratos adjudicados. No será hará
12 disponible para la revisión de un titular, la información personal de los demás
13 titulares, a menos que otro Artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya
14 previamente autorizado la divulgación de dicha información.

15 g) Todas las demás funciones y atribuciones inherentes a su cargo y aquellas que le
16 sean asignadas y/o delegadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.

17 Artículo 51.- Poderes y Deberes del Tesorero de la Junta de Directores

18 El Tesorero tendrá los siguientes deberes y facultades:

19 a) El Tesorero será el custodio de todas las cuentas e instrumentos bancarios donde
20 se hayan depositado o representen fondos del Consejo de Titulares sea cual fuera
21 su fuente de recaudo.

22 b) Coordinará con el Agente Administrador, contadores y/o auditores que se

1 contraten por la administración del condominio, los asuntos financieros
2 concernientes a las recaudaciones y pagos y se asegurará que se anoten
3 detalladamente en un libro o aplicación y/o programas de computadoras, las
4 partidas de ingresos y gastos, fijándoles por orden de fecha y especificando los
5 gastos de conservación y reparación de los elementos comunes.

6 c) Coordinará, además, que se tenga disponible, para el examen de todos los
7 titulares, la información antes recopilada y los comprobantes acreditativos de las
8 partidas anotadas en los días y horas hábiles que hayan sido informados a la
9 comunidad.

10 d) Supervisará, en conjunto al recurso administrativo y contable que haya sido
11 dispuesto para la administración del condominio, el cobro a los titulares de las
12 cantidades con las que deben contribuir a los gastos comunes y dar continuidad a
13 la gestión de cobro y pago que sea necesaria, extendiendo el recibo que
14 corresponda por las sumas acreditadas que fueran requeridas, y figurando como
15 firma autorizada en la expedición de cheques para el pago y desembolso de las
16 obligaciones del condominio.

17 e) Recibirá, referirá al recurso contable contratado, y revisará mensualmente, todos
18 los estados de las cuentas bancarias donde hayan depositados fondos comunes,
19 verificando que los depósitos se hayan realizado dentro de un término que no se
20 haya excedido de cinco (5) días laborables desde su fecha de recibo, y confirmando
21 la validez y propiedad de todo cheque girado y cobrado, el que nunca podrá ser
22 librado al portador, y que para cada uno de esos desembolsos haya un

- 1 comprobante o recibo correspondiente.
- 2 f) Preparará, y coordinará el envío, para someterlo a la aprobación del Consejo de
3 Titulares quince (15) días previos a la fecha pautada para la asamblea anual, el
4 estado de situación financiera al año que finaliza, indicando la cantidad total
5 recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y cualquier otro concepto,
6 un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida
7 por el Agente Administrador, las cuentas a cobrar por gastos comunes o cualquier
8 otro concepto, el balance para el próximo año y la cantidad disponible por
9 concepto de fondo de reserva.
- 10 g) Redactará para la revisión de la Junta de Directores, el proyecto de presupuesto
11 anual de gastos previsibles y de ingresos, precisando la cuota de mantenimiento
12 que a base del porcentaje de participación le corresponde pagar a cada titular.
- 13 h) Hará depositar, en las cuentas correspondiente las cantidades cobradas y se
14 asegurará que no se hagan retiros del fondo de reserva sin la aprobación del
15 Consejo de Titulares.
- 16 i) Firmará las certificaciones que le sean solicitadas en torno al cumplimiento con
17 planes de pago por deudas de cuotas y derramas que hubiera aprobado la Junta
18 de Directores.
- 19 j) Supervisará que las suspensiones de los servicios que provienen de la
20 infraestructura común del condominio que realice la administración, sea
21 conformidad con los establecido en esta Ley.
- 22 k) Todas las demás funciones y atribuciones inherentes a su cargo y aquellas que le

1 sean asignadas y/o delegadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.

2 Artículo 52.- Poderes y Deberes del Síndico

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

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

20 El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares,
21 notificándole con copia al tribunal o al Secretario del Departamento de Asuntos del

1 Consumidor, según sea el caso. Salvo que el foro competente así lo autorice, el síndico no
2 podrá desempeñarse a la vez como Agente Administrador.

3 Artículo 53.- Contratos con Suplidores de Materiales y Proveedores de Servicio
4 por parte de la Junta de Directores

5 La Junta de Directores no podrá aprobar contratos para obras, servicios,
6 suministro de materiales y cualquier otro, que conlleven el desembolso de fondos
7 comunes recaudados a través de cuotas de mantenimiento y derrama, que excedan el
8 período del presupuesto operacional bajo su manejo y administración mientras se
9 desempeñan como directores, salvo que contengan una resolución de revocación
10 unilateral y sin expresión de causa, a favor de la Junta y/o el Consejo de Titulares, o que
11 el Consejo de Titulares apruebe dicho contrato en una asamblea con el voto de la mayoría.
12 De igual forma, se darán por nulas o no puestas, las cláusulas de renovación automática
13 incluidas en todo contrato suscrito donde el Consejo de Titulares sea parte, salvo que el
14 Contrato con la cláusula de renovación automática sea aprobado por el Consejo de
15 Titulares en asamblea.

16 La Junta de Directores tendrá que tomar las salvaguardas necesarias para
17 asegurarse que las compañías o personas que contratan cumplan con todos los requisitos
18 de ley aplicables como leyes laborales, tanto estatales como federales incluyendo, pero
19 sin limitarse al cumplimiento del pago del salario mínimo, pago del seguro social federal,
20 cubiertas de seguros patronales y otros requisitos análogos.

21 Sólo se podrán contratar servicios profesionales ofrecidos por personas que sean
22 titulares del condominio, miembros de la Junta de Directores, o personas relacionadas

1 hasta el segundo grado por consanguinidad con los miembros de la Junta, con titulares
2 del condominio, o con el Agente Administrador, si durante el periodo de evaluación
3 previo a la contratación se solicitaron y evaluaron al menos tres (3) cotizaciones para el
4 mismo servicio. Dos (2) de dichas cotizaciones deben ser solicitadas a compañías o
5 individuos que cumplan con las condiciones previamente establecidas. Cuando se
6 evidencie que por la naturaleza del servicio o por la inexistencia de otros potenciales
7 licitadores no se consiguieron las tres (3) cotizaciones necesarias, el Secretario deberá
8 hacer constar por escrito mediante acta de la Junta de Directores las gestiones realizadas
9 a esos efectos, así como la expresión de que no se encontraron más licitadores para dicho
10 servicio y la evidencia debe estar disponible para la revisión de cualquier titular que así
11 lo solicite.

12 Artículo 54.- Obligación de contribuir para cubrir los gastos de administración y
13 conservación

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

18 En aquellos casos donde un condominio comparta el uso de áreas o instalaciones
19 de acceso, seguridad, recreativas, educativas, de servicios o de otro tipo para que sus
20 titulares y residentes las usen en común con otros condominios, urbanizaciones y/u otros
21 proyectos o áreas de desarrollo, el Consejo de Titulares del referido condominio
22 contribuirá a los gastos de operación, mantenimiento, seguridad, reparación, pago de

1 utilidades y servicios, seguros y otros relacionadas con dichas áreas e instalaciones,
2 según las disposiciones que se establezcan para ello en la escritura matriz del
3 condominio, o en aquellas escrituras de convenios maestros, servidumbres en equidad
4 u otros documentos constitutivos de condiciones restrictivas y/o servidumbres, que se
5 otorguen en relación con los distintos terrenos y/o proyectos sobre los cuales se
6 impongan dichas condiciones, restricciones, convenios y/o servidumbres, y/o sobre
7 aquellos que usen dichas áreas y/o instalaciones en forma compartida. En defecto de
8 disposición al efecto en cualesquiera de dichos documentos, la forma de contribuir a
9 dichos gastos se determinará de conformidad con las disposiciones supletorias aplicables
10 del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, incluso aquellas sobre servidumbres
11 y comunidad de bienes, y/o por las normas de equidad y razonabilidad que resulten
12 pertinentes.

13 Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o
14 disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca,
15 ni por haber incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de
16 Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el
17 mantenimiento de las áreas comunes, salvo que el tribunal o foro competente así la
18 autorice. Se entenderá que las acciones de cobro, como lo es el envío de una factura o
19 estado de cuenta a un titular, interrumpirá cualquier término prescriptivo aplicable a
20 cuotas de mantenimiento, derramas, multas, seguro comunal o deudas con el Consejo de
21 Titulares.

22 La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos

1 comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y
2 vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Cada plazo vence el primer día de cada
3 mes. La administración cobrará una penalidad del diez por ciento (10%) de la cuota
4 impagada si transcurren quince (15) días del vencimiento de la mensualidad. En el caso
5 de las deudas del Gobierno de Puerto Rico el término será de ciento veinte (120) días. En
6 exceso de ese término la penalidad será de un doce por ciento (12%) de la totalidad de la
7 deuda. El Gobierno de Puerto Rico quedará exento del pago de dicha penalidad cuando
8 se trate de residenciales públicos. Si la falta de pago excede de tres (3) o más plazos,
9 conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual del total
10 adeudado. La Junta de Directores no está obligada a recibir pagos parciales.

11 La deuda de un titular por concepto de cuotas de mantenimiento para gastos
12 comunes se le podrá reclamar judicialmente.

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

22 Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso

1 hubiere arrendado el apartamento, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario que
2 consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de
3 cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente
4 la deuda del titular.

5 La Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable,
6 electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/o
7 cualquier otro servicio similar, cuando el suministro de éstos llega por medio de
8 instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble, a aquellos
9 titulares que adeuden dos (2) o más plazos de cuotas, cuotas especiales de derramas,
10 multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro
11 comunal por cualquiera de los apartamentos de los que sea titular. No se suspenderá
12 ningún servicio, a menos que medie una notificación al titular por los medios establecidos
13 en esta ley, la cual deberá realizarse con no menos de quince (15) días de anticipación.

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

21 Todo titular o residente que, habiendo sido notificado de la intención de
22 suspensión de los servicios, pueda validar con prueba fehaciente, previo a la suspensión

1 del mismo, ante la Junta de Directores que él, o algún otro residente del apartamento,
2 utiliza algún equipo para el sostenimiento de su vida, paralizará temporariamente la
3 suspensión del servicio requerido para la operación del equipo. De paralizarse la
4 suspensión del servicio por la razón indicada, el titular vendrá obligado a presentar y
5 acordar con la Junta de Directores un plan de pago para satisfacer en su totalidad la deuda
6 vencida. En caso de que el titular incumpla con el plan de pago acordado, los procesos
7 de suspensión de servicios por falta de pago de cuotas de mantenimiento podrán
8 reanudarse.

9 Artículo 55.- Obligación del titular por gastos comunes, gravamen

10 La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos
11 comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, luego de la
12 primera venta, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente
13 responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el
14 Artículo 54, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente
15 a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor
16 solidario. Un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por
17 gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento
18 de adquirir la propiedad.

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

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

10 Artículo 56.- Excepciones a la preferencia de créditos contra titulares

11 El crédito contra cualquier titular por la obligación del titular de un apartamento
12 por su parte proporcional de los gastos comunes que hace referencia el Artículo 54 de
13 esta Ley tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto
14 los siguientes:

15 a) Los créditos a favor del Gobierno de Puerto Rico y la correspondiente
16 municipalidad por el importe de las cinco (5) últimas anualidades y la corriente no
17 pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el
18 apartamento.

19 b) Por la prima del seguro de dos (2) años, del apartamento o del inmueble total, en
20 su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos (2) últimos dividendos que se
21 hubiesen repartido.

22 c) Los créditos hipotecarios inscritos en el registro de la propiedad.

1 Artículo 57.- Seguro del edificio contra riesgos; derechos individuales de titulares.

2 Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán
3 asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales,
4 procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos no relacionados a la propiedad
5 privada de los titulares, para beneficio común de los titulares. Los titulares podrán
6 asegurar por su cuenta y para beneficio propio su apartamento respectivo. El titular que
7 tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no
8 queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado
9 por el Consejo de Titulares.

10 Todo titular podrá solicitar a la Junta de Directores la inspección de los
11 documentos relacionados con los seguros comunales.

12 La Junta de Directores podrá sustituir el representante o productor de seguros.
13 Corresponde al Consejo aprobar, por voto mayoritario, la nueva póliza de seguros o su
14 renovación.

15 El Consejo de Titulares, mediante acuerdo de la mayoría, podrá requerir una
16 póliza de responsabilidad pública de cada titular de apartamento con una cubierta
17 mínima para cubrir daños que puedan ocasionar a los apartamentos de otros titulares.

18 Artículo 58.- Aplicación de indemnización del seguro a reconstrucción;
19 distribución proporcional en ciertos casos

20 En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo
21 lo establecido en el Artículo 62, Inciso 2, de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida

1 como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto
2 Rico”, a la reconstrucción del mismo.

3 En caso de siniestro, el Consejo de Titulares mediante acuerdo de la mayoría,
4 podrá determinar contratar una firma de profesionales para el avalúo de los daños y/o
5 pérdidas sufridas, tanto de las áreas comunes como dentro de los apartamentos. De la
6 misma manera pueden acordar la manera para sufragar dichos gastos.

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

18 Una vez se determine las obras de reconstrucción a realizarse, conforme se dispone
19 en el párrafo anterior, el resto de las obras necesarias para la reconstrucción de las áreas
20 comunes, serán costeadas por el Consejo de Titulares. Dichas obras, así como la
21 procedencia de los fondos, serán aprobadas por voto mayoritario del Consejo de
22 Titulares.

1 Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización para
2 distribuirla luego entre los titulares, los dineros se depositarán en una cuenta especial, de
3 la cual sólo podrán efectuarse retiros previa certificación del Tesorero y del Secretario en
4 la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza el retiro de
5 fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o administrativo.

6 El Consejo de Titulares podrá adquirir una fianza de fidelidad o seguro para el
7 Director o los directores, que responda por el manejo no autorizado de estos fondos.
8 Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres
9 cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio en otro sentido,
10 de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes
11 (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, se entregará la indemnización
12 proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se hará
13 según lo establecido en el Código Civil.

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

17 Artículo 59.- Distribución de costos de reconstrucción cuando el inmueble no está
18 asegurado o cuando el seguro es insuficiente.

19 Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no
20 alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación
21 será abonado por todos los titulares, en su por ciento de participación de sus respectivos

1 apartamentos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello,
2 la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos.

3 Artículo 60.- Impugnaciones de acciones u omisiones de la Junta de Directores,
4 Administrador Interino y acuerdos y determinaciones del Consejo

5 Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, de la persona que somete el
6 inmueble al régimen de propiedad horizontal durante la administración interina, así
7 como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en
8 los siguientes supuestos:

- 9 a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y Reglamento del
10 condominio;
- 11 b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un
12 titular;
- 13 c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga
14 obligación jurídica para soportarlo.

15 Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios que sean
16 dedicados exclusivamente a uso comercial, tendrán que presentar la impugnación ante el
17 Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción primaria y exclusiva. En el caso
18 de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un
19 apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del
20 Departamento de Asuntos del Consumidor.

21 Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la
22 fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro

1 de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el
2 titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o
3 determinación.

4 En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de
5 la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las
6 disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio,
7 prescribirá al año. El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción,
8 omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si
9 no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las
10 disposiciones de esta Ley.

11 El titular que quiera impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores o
12 un acuerdo del Consejo de Titulares tendrá que demostrar que no tiene ningún tipo de
13 deuda con el Consejo de Titulares y que entregó copia del documento mediante el cual
14 adquirió su apartamento a la Junta de Directores. Será excepción al requisito de no deuda,
15 cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene. En el caso
16 de la impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares tendrá que acreditar que estuvo
17 presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo que impugna y que
18 votó en contra de este. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado
19 deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

20 El foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de
21 impugnación, le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de
22 costas y honorarios de abogados.

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

4 Artículo 61.- Radicación de acciones de impugnación.

5 El Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una División Especial de
6 Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo
7 condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. El
8 Secretario tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención
9 de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley, o
10 por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables.

11 Se faculta además al Secretario para adoptar y/o modificar los reglamentos
12 necesarios para la adjudicación de las querellas presentadas en el Departamento y para
13 el fiel cumplimiento de esta Ley.

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

19 Artículo 62.- Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del
20 Consumidor.

21 Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para emitir
22 reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley 38-2017, según

1 enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del
2 Gobierno de Puerto Rico”, dirigida a:

- 3 a) requerir el registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del
4 Consumidor antes de que los mismos se anuncien, se ofrezcan para la venta o se
5 vendan;
- 6 b) garantizar que se brinde a los compradores potenciales de apartamentos toda
7 aquella información necesaria para que pueda hacer una decisión de compra
8 inteligente;
- 9 c) establecer criterios de publicidad y propaganda que aseguren una exposición de
10 información precisa y completa que pueda ser fácilmente comprendida por los
11 compradores;
- 12 d) establecer a favor del arrendatario que haya estado residiendo en un inmueble
13 con anterioridad a la fecha en que el mismo se somete al régimen de la propiedad
14 horizontal, aquellos derechos necesarios para evitar que se le desahucie, se le
15 aumente la renta o se le perturbe para obligarlo a desalojar, sin antes haberle
16 ofrecido una oportunidad real de comprar el apartamento que reside o un término
17 razonable para que lo desaloje;
- 18 e) establecer un término razonable dentro del cual el vendedor original de un
19 apartamento que haya estado ocupado con anterioridad a la fecha en que el
20 inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal, responderá por los
21 vicios o defectos de dicho apartamento;
- 22 f) proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el período de

1 la administración del titular que somete el inmueble al régimen de la propiedad
2 horizontal, conforme al Artículo 31.

3 Esta reglamentación será aplicable a las ventas de apartamentos destinados a vivienda
4 que formen parte de un plan común de promoción y venta de por lo menos diez
5 apartamentos, excepto la que se emita de conformidad con los incisos (c) y (d) anteriores,
6 la cual será aplicable a toda venta de apartamentos destinados a vivienda. Dicha
7 reglamentación no será aplicable a ventas de conformidad con una orden judicial o en las
8 ventas efectuadas por algún gobierno o agencia de éste.

9 Artículo 63.- Petición de registro de condominios y apartamentos, derechos.

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

16 Artículo 64.- Adjudicación de controversias; multas administrativas; revisión
17 judicial.

18 El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos
19 los poderes que le confiere la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada,
20 conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor", tanto al
21 adjudicar las controversias que surjan bajo esta Ley como para evitar que cualquier
22 persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma incluyendo la imposición

1 de multas administrativas hasta la cantidad máxima establecida en dicha Ley. Todo
2 reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta Ley podrá ser
3 reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38-
4 2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo
5 Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

6 Artículo 65.- Plan de desastre y emergencia.

7 Los condominios sometidos al régimen de la presente Ley, deberán aprobar en
8 asamblea y mantener un plan de desastre y emergencia, que deberá actualizarse por lo
9 menos cada tres (3) años. El plan deberá establecer qué se considera emergencia y el
10 término de la misma, conforme establecido Negociado de Manejo de Emergencias y
11 Administración de Desastres. Dicha revisión deberá realizarse en consulta con las
12 entidades gubernamentales estatales, municipales y federales que sean pertinentes para
13 la protección de la vida y la propiedad. Además, deberán tomarse las medidas que sean
14 necesarias para que el referido plan le sea comunicado a todos los titulares de la forma
15 más eficaz posible y con el tiempo suficiente para ser estudiado y comprendido. Dicho
16 plan deberá incluir las medidas que se tomarán antes, durante y después de un desastre.

17 Durante el mes de enero de cada año, cada condominio notificará al Cuartel del
18 Negociado de la Policía de Puerto Rico correspondiente, a la Oficina de Manejo de
19 Emergencias Municipal, a la estación del Negociado del Cuerpo de Bomberos de Puerto
20 Rico, y al Departamento de Asuntos del Consumidor el nombre y teléfono de los
21 miembros de la Junta de Directores y del Agente Administrador, de forma que se
22 mantenga un registro de las personas a contactarse en un momento de emergencia.

1 Asimismo, los condominios deberán aprobar un plan de racionamiento de agua y
2 de energía eléctrica para ser implantado durante los períodos de desastre, o cuando se
3 decrete un racionamiento por las agencias concernidas, con el fin de garantizar,
4 equitativamente, un mínimo de uso de dichos recursos a todos los apartamentos.

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

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

14 Artículo 66.- Ley Hipotecaria y su Reglamento se considerarán complementarios.

15 Las disposiciones de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del
16 Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” y del
17 Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria se considerarán complementarias a
18 esta Ley.

19 Artículo 67.- Edificios cubiertos por otras leyes; sometimiento al régimen de
20 propiedad horizontal.

21 Las disposiciones del Artículo 330 del Código Civil, según enmendado, seguirán
22 siendo aplicables a aquellos edificios cuyos pisos estén constituidos en virtud de los

1 referidos preceptos legales, así como a aquellos edificios de no más de cinco apartamentos
2 cuyos titulares quieran acogerse a estos preceptos.

3 Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán ser sometidos al régimen
4 establecido en esta Ley, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en la
5 misma.

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

9 Artículo 68.- Renuncia al régimen de propiedad horizontal; condiciones para
10 reagrupar las fincas filiales en finca matriz

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

19 Artículo 69.- Separabilidad.

20 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
21 disposición, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o
22 declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no

1 afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia
2 quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
3 disposición, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de la misma que así hubiere sido
4 anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia
5 de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición,
6 título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada
7 inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni
8 invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias
9 en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta
10 Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación
11 de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide,
12 perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin efecto,
13 invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia. Esta
14 Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de
15 separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

16 Artículo 70.- Derogación de leyes

17 Por la presente se deroga la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según
18 enmendada, conocida como la “Ley de Condominios” y cualquier otra ley que vaya en
19 contra de las disposiciones de esta Ley.

20 Artículo 71.-Vigencia

- 1 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y sus
- 2 disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal,
- 3 irrespectivo de la fecha en que fuera sometido a dicho régimen.