

(TEXTO DE APROBACIÓN FINAL POR LA CÁMARA)
(11 DE MARZO DE 2019)

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 Chinae, 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 2019”, a los fines de actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios; 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 Núm. 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. Este grupo de trabajo se reunió en repetidas ocasiones para discutir la Ley Núm. 104, *supra*, las nuevas tendencias, y los cambios que se requieren. Como resultado de dicho trabajo en conjunto, se presenta esta Nueva Ley de Condominios.

Esta Nueva Ley de Condominios incorpora una serie de cambios que facilitan la convivencia en los condominios. Como parte de la evaluación de esta Ley, se incorporan tendencias que se nutren de los desarrollos tecnológicos modernos, de las lecciones aprendidas como consecuencia de la crisis económica y de las situaciones de emergencia que sufrimos a consecuencia del huracán María.

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 y para cambiar el uso de un apartamento de uno residencial a uno no residencial y viceversa. 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, aclarando que no se podrá nunca realizar obra que afecte la solidez del edificio.

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 más del cincuenta por ciento (50%) 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, salvo que en la escritura matriz o en el reglamento, exista un término mínimo de arrendamiento, además establece la capacidad de los Consejos de Titulares de regular la manera que los mismos se realizarán. Los Consejos de Titulares tendrán la capacidad, en cualquier momento, de realizar enmiendas a su escritura matriz o al reglamento para establecer, modificar o eliminar la prohibición a los arrendamientos a corto plazo que el Artículo 36 de esta Ley le permite adoptar.

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 con al menos 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 2019”.

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
6 al 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
9 el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con

1 ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas
2 propiedades.

3 Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad
4 horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de
5 propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana
6 convivencia y el respeto al derecho ajeno.

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

10 Artículo 3.-Definiciones

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

13 a) Administrador Interino - El Desarrollador en su función de administrar el
14 inmueble en el período de transición que comienza desde el otorgamiento
15 de la primera escritura de compraventa y hasta que se realice el traspaso
16 de la administración al Consejo de Titulares, mediante la elección de un
17 Director o Junta de Directores.

18 b) Adquiriente Involuntario - El acreedor hipotecario, que para proteger su
19 acreencia, adquiera una propiedad como parte de un proceso de ejecución
20 de hipoteca, licitando o sin licitar, o de dación en pago, total o parcial.

21 c) Adquiriente Voluntario - Persona que, luego de ejercer su criterio en el
22 curso usual de los negocios, deliberadamente adquiere el bien inmueble

1 porque le resulta un buen negocio. Se entiende que incluye a un
2 comprador convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un
3 permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta.

4 d) Agente Administrador - Persona designada por el Consejo de Titulares
5 para administrar la operación diaria del condominio, bajo la supervisión
6 del Director o la Junta de Directores.

7 e) Anejo - Área asignada en la escritura matriz de un condominio para el
8 uso particular de un apartamento y con exclusión de los demás
9 apartamentos.

10 f) Apartamento - Cualquier unidad de construcción en un inmueble
11 sometido al régimen establecido en este capítulo, que se encuentre
12 suficientemente delimitada y que consista de uno (1) o más espacios
13 cúbicos total o parcialmente cerrados o abiertos, conjuntamente con sus
14 anejos, si alguno, aunque estos no sean contiguos, siempre que tal unidad
15 sea susceptible de cualquier tipo de aprovechamiento independiente y
16 tenga salida directa a la vía pública o a determinada área privada (sea esta
17 un elemento común del condominio, o un área compartida por dos (2) o
18 más condominios u otros desarrollos, o un área privada que exista y/o
19 haya sido designada como acceso para dos (2) o más condominios u otras
20 áreas de desarrollo residencial, comercial, una combinación de ambos, o
21 de cualquier otro tipo), que eventualmente conduzca a una vía pública
22 mediante una servidumbre de paso u otro mecanismo legal, según lo

1 anterior sea aprobado por las entidades públicas o *cuasipúblicas* con
2 jurisdicción.

3 g) Arrendamiento a corto plazo - Se entenderá cualquier arrendamiento por
4 un término menor a noventa (90) días consecutivos. Para efectos de esta
5 Ley, se considerará el arrendamiento a corto plazo como un "uso
6 residencial" del apartamento.

7 h) Consejo de Titulares - Órgano rector y deliberativo del condominio, con
8 personalidad jurídica y constituido por todos los titulares.

9 i) Desarrollador - Persona que somete el inmueble al Régimen de Propiedad
10 Horizontal, la cual fungirá como Administrador Interino desde el
11 otorgamiento de la primera escritura de compraventa y hasta que se
12 realice el traspaso de la administración al Consejo de Titulares, mediante
13 la elección de un Director o Junta de Directores.

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

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

21 l) Elementos procomunales - Son las áreas susceptibles de aprovechamiento
22 independiente, sean apartamentos, estacionamientos o locales, cuya

1 titularidad le haya sido asignada al Consejo de Titulares. Lo serán también
2 las unidades privadas que adquiriera el Consejo de Titulares mediante
3 cesión, ejecución en cobro de deudas o por cualquier otro medio legítimo.

4 m) Escritura matriz - Escritura Pública mediante la cual el titular único, o
5 titulares todos, si hubiere más de uno (1), declaren expresamente, de
6 forma clara y precisa, su voluntad de someter un inmueble al régimen de
7 propiedad horizontal.

8 n) Estados financieros anuales - Informe escrito anual en el cual se incluye el
9 estado de situación y el estado de ingresos y gastos al cierre del año fiscal
10 del Consejo y para el año terminado en dicha fecha.

11 o) Fachada - El diseño del conjunto arquitectónico de los elementos comunes
12 y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos
13 constitutivos de condominio.

14 p) Junta de Directores - Un Director o grupo de Directores electos por el
15 Consejo de Titulares.

16 q) Obra de Mejora - Toda obra permanente que no sea de mantenimiento,
17 dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en
18 cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos
19 o de las áreas comunes.

20 r) Obra Extraordinaria - Toda obra de mantenimiento no prevista en el
21 presupuesto anual, que requiera la imposición de una derrama para su
22 ejecución.

- 1 s) Obra para Atender Estado de Emergencia. - Todo gasto operacional
2 necesario para atender un "Estado de Emergencia", ya sea en preparativo
3 para atender cualquier situación que resulte de una emergencia. Se
4 entenderá que existe un "Estado de Emergencia" cuando así lo decreten
5 las autoridades estatales o federales pertinentes.
- 6 t) Obra Urgente - Toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por
7 razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la
8 restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de
9 electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.
- 10 u) Persona - Cualquier persona natural o jurídica.
- 11 v) Porcentaje de Participación - Fórmula basada en la relación entre el área
12 superficial privativa de un apartamento y la suma de todas las áreas
13 superficiales privativas de todos los apartamentos del condominio.
- 14 x) Presupuesto Anual - Documento que refleja el estimado de ingresos y
15 gastos del Consejo de Titulares previsible para cada año fiscal y
16 aportación a la reserva que sea requerida.
- 17 y) Reglamento del Condominio - Documento que forma parte de la escritura
18 matriz en el cual se establecen las normas administrativas que gobiernan
19 el condominio.
- 20 z) Titular o Condómino - Todo aquel propietario que tenga derecho a su
21 apartamento y a una participación con los demás titulares en los
22 elementos comunes de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad

1 Horizontal.

2 Artículo 4.-Aplicabilidad de la Ley.

3 Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y
4 elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno (1),
5 declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen
6 establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública y presentando para
7 que se inscriba ésta en el Registro de la Propiedad.

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

12 La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y
13 precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que
14 esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado
15 mediante el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su
16 vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes,
17 excepto las modificaciones a la escritura matriz, con el fin variar el uso de un
18 apartamento de uno residencial a uno no residencial o viceversa, requerirán del
19 consentimiento unánime de todos los titulares.

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

21 Una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los
22 apartamentos según definidos en el Artículo 3 de esta Ley, podrán individualmente

1 transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos
2 jurídicos *inter vivos* o *mortis causa*, con independencia total del resto del inmueble de que
3 formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el registro de la
4 propiedad de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley 210-2015, según
5 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
6 Libre Asociado de Puerto Rico”.

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

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

15 Artículo 7.-Apartamento en construcción.

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

21 Artículo 8.-Número de condueños.

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

1 Artículo 9.-Derecho del titular a su apartamento; base para determinar
2 participación.

3 El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con
4 los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje
5 que represente la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad de
6 apartamentos en el inmueble. En caso de apartamentos con dos (2) o más niveles se
7 considerará la superficie de cada nivel.

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

10 Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el inmueble al
11 régimen de propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley 210-2015,
12 según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del
13 Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, pero el acreedor, al iniciarse el procedimiento
14 para su cobro, deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma
15 garantizada contra todos los titulares de los apartamentos que estén gravados. Si se
16 constituyeren dichos créditos después de organizarse el inmueble en régimen de
17 propiedad horizontal, se hará la distribución de aquéllos en la forma a que se refiere el
18 Artículo 171 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de
19 la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, entre los
20 apartamentos gravados que estuvieren ya construidos; y si se tratare de apartamentos
21 meramente proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá

1 hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor de las Secciones 6 y 7 de
2 esta Ley.

3 Se podrán hipotecar los elementos comunes de un inmueble constituido en
4 régimen de propiedad horizontal. La aprobación o posterior modificación de dicha
5 hipoteca solo podrá realizarse mediante acuerdo de dos terceras partes (2/3) de todos
6 los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las
7 áreas comunes.

8 Artículo 11.-Acción hipotecaria en un solo procedimiento luego de distribución
9 de créditos

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

13 Artículo 12.-Contenido de la escritura pública

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

- 16 a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con
17 expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.
- 18 b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de
19 sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada
20 y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios
21 para su identificación.

- 1 c) Descripción de los elementos comunes generales del inmueble y, en su
2 caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de
3 apartamentos, con expresión de cuáles sean esos apartamentos.
- 4 d) Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de sus
5 apartamentos, con expresión de las restricciones que tenga tal uso.
- 6 e) Superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble y superficie
7 de cada apartamento, fijándose de acuerdo con estas medidas el
8 porcentaje que tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos
9 en los elementos comunes.
- 10 f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.
- 11 g) Cuanto más se refiere al inmueble y sea de interés hacerlo constar.
- 12 h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e),
13 se hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero
14 o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble
15 que serán presentados en el Registro de la Propiedad, conforme el
16 Artículo 22 de esta Ley.
- 17 i) Con la escritura se incluirá, además:
- 18 1) una copia certificada de la licencia de Urbanizador o Constructor
19 expedida por el Secretario del Departamento de Asuntos del
20 Consumidor, de ser esta requerida a tenor con lo dispuesto en la
21 Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, y

- 1 2) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al
2 régimen de propiedad horizontal en la que se haga constar:
- 3 i. que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son
4 copia fiel y exacta de los aprobados por la Oficina de
5 Gerencia de Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con
6 capacidad de emitir permisos, e incluyen cualquier cambio
7 efectuado en el inmueble a la fecha del otorgamiento;
- 8 ii. las áreas comunes y privadas que aún estén en construcción y
9 la fecha en que se proyecta finalizarlas, así como la promesa
10 de que se someterán al Registro de la Propiedad copias de los
11 planos, debidamente certificados por la Oficina de Gerencia
12 de Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad
13 de emitir permisos, en los que consten los cambios realizados
14 en el proceso de construcción;
- 15 iii. que se ha cumplido con todos los requisitos de esta Ley, así
16 como con las resoluciones y permisos de las agencias
17 gubernamentales para someter el inmueble al régimen.
- 18 iv. que se ha incluido en la escritura copia textual de la
19 descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto
20 que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble.

21 Artículo 13.-Obligación de insertar el reglamento a la escritura

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

6 Artículo 14.-Contenido del reglamento

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

- 11 a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o
12 de una Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y,
13 en su caso, remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus
14 facultades y deberes, podrá delegar el Director o la Junta de Directores a
15 un Agente Administrador.
- 16 b) Fecha en que se celebrará la asamblea anual.
- 17 c) Sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los
18 titulares, especificando el método de notificación que permita evidenciar
19 la misma.
- 20 d) Definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en
21 cuestión.

- 1 e) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de
2 constar los acuerdos.
- 3 f) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios
4 comunes, generales o limitados.
- 5 g) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos
6 comunes.

7 En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno (1),
8 dos terceras (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes de
9 las participaciones en las áreas comunes, podrán modificar el reglamento, pero siempre
10 deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo. La
11 modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se presentará para su
12 inscripción en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el
13 Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el Artículo 13 de esta Ley.

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

1 del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del reglamento en el
2 registro particular de la finca matriz.

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

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

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

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

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

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

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

14 El reglamento a que hace referencia el Artículo 13 de esta Ley especificará cuál de
15 las dos (2) siguientes definiciones de mayoría regirá para el inmueble en cuestión:

- 16 a) por más de la mitad de los titulares; o
17 b) por más de la mitad de los titulares cuyos apartamentos a su vez
18 representen más del cincuenta por ciento (50%) de participación en los
19 elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los
20 apartamentos según el Artículo 9 de esta Ley.

21 Del mismo modo, siempre que en esta Ley se haga referencia al Consejo de
22 Titulares se entenderá la totalidad de ellos.

1 Artículo 17.-Los elementos comunes del inmueble

2 Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

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

6 1) Los cimientos, paredes de carga, techos, escaleras y vías de entrada
7 y salida o de comunicación.

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

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

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

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

1 cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente
2 Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado
3 personalmente, por correo certificado o mediante correo
4 electrónico, al Secretario del Departamento de Asuntos del
5 Consumidor. El Secretario podrá, a su discreción, investigar la
6 veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se
7 justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo
8 dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no
9 concuere con la decisión del Secretario del Departamento de
10 Asuntos del Consumidor de hacer cumplir con lo dispuesto en este
11 subinciso, 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
14 Rico”.

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

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

19 1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo
20 dispuesto en el Artículo 40 de esta Ley, el cierre o techado de
21 patios, terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos
22 pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre

1 que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con
2 la escritura de constitución de régimen, el consentimiento dos
3 terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez posean dos
4 terceras partes (2/3) en las participaciones en las áreas comunes.

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

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

10 4) Las áreas destinadas a estacionamiento.

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

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

20 Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en el inciso b de este Artículo
21 sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir
22 y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de

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

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

19 La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz
20 constitutivos de un condominio como anejo de un apartamento para su uso particular y
21 con exclusión de los demás apartamentos, incluyendo los estacionamientos que han
22 sido asignados a un apartamento particular, no será incluida para computar el área

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

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

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

18 Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del
19 inmueble se requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares que
20 a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.
21 No se podrá realizar obra alguna que afecte la solidez y estructura del edificio.

22 Artículo 19.-Elementos procomunales

1 La enajenación de un elemento procomunal no podrá ser gratuita y requerirá la
2 aprobación mayoritaria del Consejo de Titulares siempre que el producto de la venta o
3 enajenación se destine a cubrir deudas o gastos para el mantenimiento de las áreas
4 comunes. La enajenación para cubrir cualquier otro gasto o costear proyectos de
5 mejoras, requerirá el consentimiento de los titulares, conforme a lo requerido para la
6 aprobación del gasto o proyecto en cuestión.

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

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

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

19 Para el uso, operación, mantenimiento y demás aspectos relacionados con estas
20 áreas y/o instalaciones compartidas, aplicarán las disposiciones provistas para ello en
21 las escrituras matrices, de convenios maestros, de servidumbres en equidad, y/o en los
22 otros documentos constitutivos de restricciones y/o condiciones y/o servidumbres, que

1 afecten y/o se otorguen en relación con dichas áreas y/o instalaciones de conformidad
2 con los permisos y/o las resoluciones que se emitan por las entidades públicas y/o
3 *cuasipúblicas* con jurisdicción.

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

12 Artículo 21.-Elementos comunes limitados del inmueble

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

20 Los elementos que hayan sido catalogados como comunes limitados en
21 regímenes existentes, más solo sirvan a un apartamento, se reputarán como anejos del
22 apartamento al que sirve, y no se computará su superficie a los fines de asignar la

1 participación porcentual en los elementos comunes del inmueble.

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

3 autenticación

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

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

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

6 Artículo 23.-Método de inscripción

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

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

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

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

16 Artículo 24.-Circunstancias específicas en relación con la inscripción del edificio
17 en la finca matriz

18 Al inscribirse el inmueble en la finca matriz, figurarán como circunstancias del
19 asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 87 de la Ley 210-2015, según
20 enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
21 Libre Asociado de Puerto Rico", en concordancia con las del reglamento establecido
22 para su ejecución, y con el Artículo 12 de esta Ley, excepto que en cuanto a la

1 descripción de cada apartamento contenido en el inmueble, a los efectos del asiento en
2 la finca matriz, bastará que se exprese el número de apartamentos de que consta el
3 inmueble, número y tipo de apartamento en cada piso, con expresión del número de
4 cada uno, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los elementos
5 comunes, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 25 de esta Ley para la
6 inscripción del apartamento individualizado. Además, se expresarán las obras que
7 estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

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

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

14 Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como
15 circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 87 de la Ley 210-2015, según
16 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
17 Libre Asociado de Puerto Rico”, en concordancia con las del reglamento dictado para su
18 ejecución y con el Artículo 32 de esta Ley, excepto las referidas en la letra (a) del
19 Artículo 12.

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

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

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

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

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

15 Artículo 27.-Transmisiones o gravámenes

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

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

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

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

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

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

20 Artículo 30.-Descripción en la escritura en caso de segregación de porciones de
21 terreno común transmitidas; inscripción

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

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

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

12 La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer
13 apartamento. Desde este momento no podrán enmendarse, ni la escritura matriz ni los
14 planos del condominio, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los
15 titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas
16 comunes, excepto para conformar la escritura matriz con los planos aprobados por las
17 agencias con jurisdicción o inscritos.

18 a) A partir de la primera venta, el Desarrollador, en su función de
19 Administrador Interino, tendrá las siguientes obligaciones para la
20 administración interina:

21 1) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración,
22 vigilancia, conservación, cuidado, reparación y funcionamiento de

1 las cosas y elementos de uso común y de los servicios generales y
2 necesarios del condominio.

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

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

17 4) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los
18 gastos comunes conforme al porcentaje de participación que tenga
19 asignado su apartamento o apartamentos en la escritura matriz y
20 realizar cualquier otro cobro a que la comunidad tenga derecho. El
21 pago de las cuotas de mantenimiento se determinará de acuerdo al
22 presupuesto que prepare y entregue el Desarrollador a partir de la

1 primera venta. El Desarrollador aportará la suma correspondiente
2 al porcentaje restante, independientemente del número de
3 apartamentos que resten por construir o vender. Las cuotas que sea
4 obligación aportar por el Desarrollador tendrán que depositarse en
5 la cuenta corriente que se abra para cubrir los gastos operacionales
6 y de mantenimiento del condominio. No se permite al
7 Desarrollador incurrir en gastos utilizando su peculio y luego
8 compensarlos en sustitución de su obligación de pagar cuotas de
9 mantenimiento. Todos los gastos del condominio serán pagados de
10 la cuenta operacional que se abra a esos efectos. En toda venta
11 inicial de cada apartamento el adquirente estará obligado a aportar
12 dos (2) plazos adelantados que serán depositados en el fondo
13 especial de reserva.

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

18 6) Formular el presupuesto velando por que el mismo responda
19 razonablemente a las necesidades económicas del condominio,
20 cuidándose de no incluir en el mismo los gastos para la
21 conservación y mantenimiento de la propiedad antes de haberse
22 vendido los apartamentos, ni gasto alguno relacionado con la

1 terminación de las obras de construcción del inmueble o de los
2 apartamentos o con la gestión de venta de los mismos. El
3 presupuesto proyectado sólo podrá modificarse previa notificación
4 a todos los titulares con treinta (30) días de antelación a la
5 conclusión del año de operaciones presupuestario, para ser efectivo
6 a partir del próximo año operacional.

7 7) Notificar mensualmente a los titulares los ingresos y egresos del
8 condominio y el balance de la cuenta en el banco durante el mes
9 que antecede a la notificación. De haber algún déficit en el
10 presupuesto por los gastos exceder el ingreso presupuestado, será
11 responsabilidad del Administrador Interino cubrir la deficiencia del
12 ingreso con sus fondos, excepto que sea por el incumplimiento del
13 pago de cuotas por parte de algún titular que no sea el
14 Administrador Interino.

15 b) El traspaso de la administración se efectuará tan pronto los titulares elijan
16 al Director o a la Junta de Directores en una reunión extraordinaria que
17 podrá ser convocada en cualquier momento por cualquiera de los titulares
18 de los apartamentos individualizados, o cuando el Desarrollador haya
19 vendido más del cincuenta por ciento (50%) de los apartamentos. En este
20 momento, el Desarrollador estará obligado a convocar y celebrar una
21 asamblea para que titulares elijan la primera junta de directores o director
22 y deberá tener a disposición de los titulares para examen, todos los

1 contratos que haya otorgado durante su gestión como Administrador
2 Interino.

- 3 c) El Comité de Transición - Cuando el Desarrollador haya vendido el
4 cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos, convocará a los titulares
5 para celebrar una asamblea, no más tarde de quince (15) días a partir de
6 completarse la venta del cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos
7 con el propósito de constituir el Comité de Transición.

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

12 El Comité de Transición estará constituido por un mínimo de tres (3)
13 titulares elegidos por el Consejo de Titulares. No podrá ser miembro de
14 este Comité, el Desarrollador, o cualquier entidad jurídica relacionada al
15 Desarrollador.

16 El Comité de Transición podrá requerir del Administrador Interino un
17 informe del estado del condominio, y podrá revisar todos los documentos
18 públicos relacionados con el mismo, tales como escrituras, permisos de
19 uso, autorizaciones de agencias, etc. También podrá revisar e inspeccionar
20 los documentos relacionados con las finanzas del régimen, incluida la
21 fianza de fidelidad que más adelante se establece. El Comité tendrá
22 derecho a copiar cualesquiera de estos documentos que interese.

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

- 3 1) Los estados financieros debidamente auditados por un Contador
4 Público Autorizado. El Contador Público Autorizado será escogido
5 por el Comité de Transición y será pagado de los fondos
6 operacionales del condominio. En la auditoría se pasará juicio,
7 además, sobre la razonabilidad de los gastos incurridos en el
8 mantenimiento de la propiedad comunal durante dicha
9 administración interina en relación al presupuesto vigente durante
10 el periodo auditado. Si resultare alguna diferencia entre los
11 ingresos y los gastos a la fecha de la transferencia de la
12 administración, el Administrador Interino no tendrá derecho a
13 reclamar de los titulares dicha diferencia, ni a compensarla con la
14 deuda que se certifique.
- 15 2) Copias certificadas por el notario autorizante y las autoridades
16 competentes de todos los documentos e instrumentos públicos
17 constitutivos del inmueble; estableciendo que, la copia certificada
18 se expedirá a favor del Consejo de Titulares libre de derechos,
19 conforme a la “Ley Notarial”.
- 20 3) El registro de titulares, puesto al día.

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

1 administración interina, incluidos los realizados por el
2 Desarrollador por cuenta de las unidades no vendidas o no
3 construidas aún.

4 9) Copia de todos los contratos otorgados por el Desarrollador
5 durante el período que fungió como Administrador Interino.

6 10) Copia certificada del juego completo de los planos archivados en el
7 Registro de la Propiedad en los que se reflejen, si algunos, los
8 cambios efectuados a los planos originales presentados conforme al
9 Artículo 12 de esta Ley.

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

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

1 ii. El desempeño negligente o culposo de sus funciones como
2 Administrador Interino.

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

7 12) Copia certificada de la fianza por defectos y vicios de construcción.
8 Dicha fianza será equivalente al dos por ciento (2%) del valor de
9 tasación utilizado para someter el inmueble al régimen de
10 propiedad horizontal del proyecto, y será para responder por los
11 defectos y vicios de construcción que pueda reflejar el inmueble, y
12 para garantizar la terminación de las facilidades recreativas y áreas
13 comunes, y la misma deberá tener una vigencia mínima de dos (2)
14 años a partir del traspaso de la administración a los titulares.

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

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

1 Ningún contrato otorgado durante el período de administración interina
2 vinculará al Consejo de Titulares a menos que el Consejo de Titulares, por voto
3 mayoritario, ratifique dicho contrato.

4 Una vez esté constituido el Comité de Transición, el Administrador Interino no
5 podrá realizar ningún desembolso de las cuentas pertenecientes a la comunidad de
6 propietarios sin la previa autorización del Comité de Transición. El Administrador
7 Interino entregará al Director o a la Junta de Directores debidamente elegida, como
8 parte del traspaso de la administración, todos los fondos de la comunidad de titulares
9 que tenga en su poder, incluida cualquier cantidad denominada como reserva, o de otra
10 forma, que pueda haber retenido el acreedor hipotecario al momento del cierre de cada
11 apartamento. De la misma manera, hará entrega de las cuentas bancarias, depósitos,
12 valores, etc., pertenecientes a la comunidad de propietarios, con sus correspondientes
13 hojas de depósito, de retiro, estados de cuenta, conciliaciones bancarias y todo otro
14 documento relacionado.

15 El Administrador Interino que incumpla con las obligaciones establecidas en este
16 Artículo vendrá obligado a reembolsar al Consejo de Titulares, además de las partidas
17 que adeude y los daños que su incumplimiento pudiera haber causado, todos los gastos
18 incurridos por el Consejo de Titulares para reclamar el cumplimiento de las referidas
19 obligaciones, incluidos los honorarios pagados a abogados y a los peritos, todo ello sin
20 perjuicio de la imposición de multas administrativas a tenor con lo dispuesto en el
21 Artículo 64 de esta Ley. La asunción de la administración por el Director o la Junta de

1 Directores no implicará renuncia alguna a las reclamaciones contra el Desarrollador por
2 asuntos relacionados a la administración interina.

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

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

7 Quien tenga algún derecho real no inscrito sobre cualquier apartamento podrá
8 solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones 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”.

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

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

18 Tanto el adquirente como el transmitente del título serán responsables de
19 notificar al Director o Junta de Directores, dentro de los treinta (30) días siguientes a la
20 fecha de la transacción de cambio de titular de su apartamento, el nombre, los apellidos,
21 los teléfonos de contacto, la dirección física, la dirección postal, la dirección de correo
22 electrónico y el método preferido de notificación de los asuntos relacionados a su

1 apartamento. También notificarán la fecha de vigencia del cambio de titular, la
2 información sobre el financiamiento del apartamento por parte del adquirente, si
3 hubiere alguno, y demás particulares de la adquisición, presentando y entregando copia
4 de los documentos fehacientes que acrediten dicha transacción, además de estampar su
5 firma en el registro correspondiente. El adquirente deberá notificar de cualquier otra
6 persona que resida en dicho apartamento. El transmitente que incumpla con este
7 requisito seguirá respondiendo de las cuotas de mantenimiento, cuotas especiales,
8 multas, derramas, seguro comunal o cualquier otra deuda que se acumule posterior a la
9 transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, hasta tanto y en cuanto se cumpla
10 con este requisito de notificación.

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

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

19 El titular notificará cualquier cambio en la información requerida en este Artículo
20 al Director o Junta de Directores dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de
21 efectividad de dicho cambio. De la misma forma se notificará cualquier cambio en la
22 hipoteca, o cualquier cesión o arrendamiento del apartamento, entregando copia

1 fehaciente del contrato de hipoteca, cesión y/o arrendamiento otorgado, no más tarde
2 de la fecha en que entra en vigor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21 2) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni
22 ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares

1 o vecinos.

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

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

14 En casos donde exista una situación de emergencia o de urgencia
15 que requiera del acceso inmediato al apartamento para realizar
16 obras de mitigación o reparación y no sea posible localizar al titular
17 u ocupante del apartamento para que autorice el acceso al mismo,
18 la Junta de Directores tendrá facultad para autorizar la entrada del
19 personal necesario para remediar dicha situación. Para propósitos
20 de este Artículo, se entenderá por situación de emergencia o
21 urgencia, aquellas que requieran de obras de mitigación o
22 reparación para evitar daños mayores a la propiedad del titular, al

1 inmueble o la propiedad de los restantes titulares. Cuando sea
2 necesario el acceso al interior de un apartamento y no haya sido
3 posible contactar al titular u ocupante, a pesar de haber realizado
4 las gestiones necesarias para contactarlo, se levantará un acta
5 recogiendo las circunstancias que dieron paso a la intervención y
6 un recuento de lo acontecido.

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

- 19 5) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de dos
20 terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan dos
21 terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes,
22 cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar o cambiar las

1 paredes, puertas o ventanas exteriores con diseños, colores o
2 tonalidades distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de
3 cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las
4 paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades
5 distintas a las del conjunto, sea sometida a votación del Consejo de
6 Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos dos terceras
7 partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras
8 partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.

9 Una vez las agencias concernidas emitan una vigilancia o aviso de
10 huracán o tormenta, el uso de cualquier tipo de tormentera
11 temporera o removible no constituirá alteración de la fachada. En
12 cuanto a las permanentes, la Junta de Directores solicitará
13 cotizaciones y alternativas de diseño, tipo y color específico y se las
14 presentará al Consejo de Titulares, que por votación mayoritaria
15 decidirá las que se instalarán. En los condominios, que al momento
16 de la aprobación de esta Ley no se haya seleccionado el uso de un
17 tipo de tormentera en particular, tendrán un término de noventa
18 (90) días para que la Junta de Directores solicite cotizaciones y
19 alternativas de diseño, tipo y color específico y se las presente al
20 Consejo de Titulares, para su aprobación. Las tormenteras
21 temporeras deberán removerse luego de desactivada la vigilancia o
22 aviso de huracán o tormenta, o luego de ocurrido el evento

1 atmosférico, salvo que el área protegida por ellas quede de tal
2 forma averiada que éstas constituyan la única protección
3 provisional.

4 La selección e instalación de tormenteras y ventanas se llevará a
5 cabo conforme haya sido especificado por el Desarrollador. Toda
6 tormentera y/o ventana a instalarse seguirá las especificaciones de
7 modelo e instalación que haya certificado el Desarrollador como el
8 apropiado para el edificio, y según haya sido certificado por un
9 ingeniero licenciado, perito en la materia. Además, toda ventana o
10 tormentera a instalarse deberá cumplir con los códigos de
11 construcción vigentes.

12 Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los
13 equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su
14 diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u
15 ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario
16 el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original.
17 Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipos,
18 tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el
19 Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la
20 sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos
21 en el Artículo 44 de esta Ley sobre obras de mejora.

22 El Consejo de Titulares podrá permitir, por voto mayoritario, que

1 subsistan o se instalen portones de rejas colocadas en áreas
2 comunes por uno (1) o varios titulares, si ello obedece a dotar de
3 mayor seguridad a sus respectivos apartamentos, siempre que con
4 ello no se afecte el disfrute o la seguridad de otros apartamentos o
5 se obstaculice el acceso a otras áreas comunes.

6 6) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de
7 participación fijado a su apartamento en la escritura de
8 constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f)
9 del Artículo 44 de esta Ley, a los gastos comunes para el adecuado
10 sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y
11 responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el
12 fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por
13 el Consejo de Titulares.

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

20 8) Ningún titular u ocupante de una unidad podrá instalar o adherir
21 objeto alguno en las paredes que pueda constituir un peligro para
22 la seguridad de cualquier persona, de la propiedad comunal o la

1 privada.

2 9) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las
3 disposiciones de administración que se consignan en esta Ley, en la
4 escritura y en el reglamento.

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

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

11 Salvo que en la escritura matriz o en el reglamento, exista una prohibición
12 expresa o que establezca un término mínimo de arrendamiento, no se podrá prohibir el
13 arrendamiento de los apartamentos a corto plazo en los inmuebles sometidos al
14 régimen de propiedad horizontal. El Consejo de Titulares podrá en cualquier momento
15 enmendar la escritura matriz o el reglamento, por acuerdo de dos terceras partes (2/3)
16 de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones
17 en las áreas comunes, para prohibir expresamente a establecer un término mínimo de
18 arrendamiento.

19 El Consejo de Titulares podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los
20 arrendamientos de los apartamentos a corto plazo, incluyendo requerir un término
21 mínimo de noches a arrendar y podrá imponer una cuota mensual especial, la cual no

1 podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento, a los titulares que arrienden su
2 apartamento a corto plazo.

3 Artículo 37.-Estacionamiento como elemento común

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

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

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

9 Artículo 38.-Alquiler y Venta de Estacionamientos

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

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

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

1 Artículo 39.-Indivisión de elementos comunes

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

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

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

1 incluirá a la cuota de mantenimiento de los titulares de los apartamentos a los que
2 fueron destinados dichos elementos comunes limitados, proporcionalmente.

3 Artículo 40.-Uso de los elementos comunes

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

6 El Consejo de Titulares, por voto mayoritario, podrá aprobar la instalación de
7 equipos en áreas comunes para beneficios de éste, de varios titulares o de un titular en
8 específico para su beneficio y disfrute. Esta aprobación estará limitada a que la
9 instalación no menoscabe el disfrute de otro apartamento, en cuyo caso se requerirá el
10 consentimiento del titular afectado. También será requisito, según sea necesario,
11 presentar, por los interesados, al Consejo de Titulares, una certificación de un perito de
12 que no se altera la fachada sustancialmente y otra certificación de que dicha instalación
13 no afecta la seguridad o solidez del edificio. El titular o titulares a los que se le apruebe
14 la instalación de dichos equipos serán responsables de todos los costos relacionados a la
15 adquisición, instalación, mantenimiento y cualquier otro asunto relacionado al mismo.
16 Si la instalación de dicho equipo altera sustancialmente la fachada del edificio, o el uso
17 de un área común, el titular interesado deberá obtener la previa aprobación de dos
18 terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3)
19 de las participaciones en las áreas comunes. El Consejo de Titulares podrá imponer una
20 cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo
21 dispuesto en el Artículo 44 de esta Ley.

22 Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras,

1 podrán beneficiarse de ellas, si los que incurrieron en el costo así lo aceptaran y estos
2 pagaran lo que hubiera sido su aportación más cualquier costo que conlleve el poder
3 beneficiarse ese equipo.

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

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

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

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

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

1 por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna
2 segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso
3 dispuesto en la escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren
4 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
11 segregación o agrupación que se otorgue, y tendrá que inscribirse dentro de los treinta
12 (30) días siguiente a la otorgación. La segregación o agrupación no surtirá efecto hasta
13 tanto se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas,
14 dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la
15 escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un
16 ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que
17 de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamento o apartamentos
18 según resulten modificados. Cuando se trate de una segregación, dicho plano deberá
19 también aparecer aprobado y 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
3 así 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
9 los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el
10 condominio.

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

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

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

21 Corresponde al Consejo de Titulares:

22 a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de

1 ocupar los siguientes cargos:

2 1) Junta de Directores. - En los condominios donde concurran más de
3 cuarenta (40) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con,
4 por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El
5 reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres (3)
6 directores indicados deberán ser electos por separado a cada
7 puesto.

8 Salvo el cargo de Vocal, los demás oficiales electos necesariamente
9 pertenecerán al Consejo de Titulares. El apoderado de un titular
10 que acredite mandato expreso de éste, por virtud de escritura de
11 poder, conforme establece la ley, e inscrito en el Registro de
12 Poderes y Testamentos, podrá ser electo para ocupar el cargo de
13 Vocal. Las funciones de Vocal las establecerá el Consejo de
14 Titulares en su reglamento. Los directores responderán
15 personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo
16 cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa, siendo el
17 Consejo de Titulares quien posee la causa de acción para reclamar
18 la violación fiduciaria. En cualquier otro caso en que se le imponga
19 responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como
20 director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo
21 podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.

22 No obstante, lo anterior, los directores salientes o que hayan cesado

1 en sus funciones, tendrán la obligación de participar, asistir y
2 procurar que se lleve a cabo el proceso de transición entre la Junta
3 de Directores saliente y la entrante, incluyendo su deber de
4 suministrar documentos, datos, libros, registros, y cualquier otra
5 información, sea en formato físico, electrónico o digital, relevante a
6 la administración y buen gobierno del régimen. Además, tendrán la
7 obligación de asistir y firmar los documentos necesarios para el
8 traspaso de firmas ante las entidades bancarias pertinentes. El
9 incumplimiento de un director con estas obligaciones darán lugar a
10 que se le imponga responsabilidad pecuniaria en su capacidad
11 personal y/o la imposición de sanciones de hasta cien dólares
12 (\$100.00) por cada día que se encuentre en incumplimiento con lo
13 dispuesto en este inciso, conforme disponga el foro con
14 jurisdicción.

15 Luego de la aprobación de esta Ley, ninguna persona podrá ocupar
16 un puesto en la Junta de Directores por más de tres (3) términos
17 consecutivos. Una vez haya ocupado un puesto por tres (3)
18 términos consecutivos, dicha persona no podrá ocupar el mismo
19 puesto en la Junta de Directores hasta transcurridos dos (2) años
20 desde que ocupó ese puesto. No obstante lo anterior, si en una
21 asamblea debidamente convocada para elegir los puestos de la
22 Junta de Directores, no hay una persona disponible para ocupar el

1 puesto en la Junta de la persona que lleva tres (3) términos
2 consecutivos en un puesto, como excepción a la regla establecida en
3 este Artículo, esta persona, podrá ser elegible a ocupar ese puesto
4 por términos adicionales; también podrá ser elegible a ocupar ese
5 puesto por términos adicionales si, habiendo un solo candidato
6 disponible, el Consejo de Titulares no ratifique a dicha persona con
7 el voto mayoritario.

8 2) El Agente Administrador, podrá ser una persona natural o jurídica,
9 quien podrá o no pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien
10 el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá
11 delegar las facultades y deberes que les permita delegar el
12 reglamento.

13 i. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor
14 podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a
15 los Agentes Administradores y el pago de los derechos
16 correspondientes. Ningún miembro de la Junta de
17 Directores, podrá fungir como Agente Administrador
18 mientras ocupe dicho cargo.

19 ii. Todo contrato de administración, deberá contener los
20 siguientes requisitos mínimos: (1) una póliza, a cargo del
21 Agente Administrador, de responsabilidad pública con
22 cubierta mínima de quinientos mil dólares (\$500,000.00); (2)

1 una póliza, a cargo del Agente Administrador, sobre riesgos
2 por deshonestidad o constitutivos de delito o fraude (crime),
3 (3) una póliza, a cargo del Agente Administrador, sobre
4 responsabilidad profesional con cubierta mínima de
5 quinientos mil dólares (\$500,000.00), (4) poseer una póliza
6 vigente obrero-patronal expedida por la Corporación del
7 Fondo del Seguro del Estado, y (5) presentar un Certificado
8 Negativo de Antecedentes Penales. De ser el Agente
9 Administrador una persona jurídica, el Certificado Negativo
10 de Antecedentes Penales será del Oficial Principal de la
11 entidad y de todas las personas naturales que trabajen
12 directamente en la administración de dicho condominio. Los
13 requisitos aquí establecidos deberán estar vigentes en todo
14 momento que se persista la relación contractual. Será deber
15 del Agente Administrador de suministrar los documentos
16 que acrediten el cumplimiento y será deber de la Junta de
17 Directores, solicitar los mismos.

18 iii. En caso de un cambio de Agente Administrador, el Agente
19 Administrador saliente deberá entregar mediante un acuse
20 de recibo, todos los registros, documentos, llaves y
21 propiedades pertenecientes al Consejo de Titulares al
22 momento de ser requeridos por la Junta de Directores y se

1 prohíbe la retención de estos. De existir alguna controversia
2 sobre su terminación como Agente Administrador, este
3 deberá presentar una reclamación judicial o someter el
4 asunto a mediación de conflictos, pero en ningún caso podrá
5 retener los registros, documentos y demás propiedad cuya
6 entrega requiere este inciso.

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

11 Salvo que el reglamento disponga otra cosa estos
12 nombramientos serán por un año prorrogable tácitamente por
13 períodos iguales.

- 14 b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen
15 contra los aludidos en el inciso (a) y tomar las medidas correspondientes,
16 que puede incluir la remoción de los mismos, por acuerdo mayoritario
17 tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.
- 18 c) Aprobar el presupuesto anual y los estados financieros anuales según
19 dispone el Artículo 48 (f) de esta Ley. El presupuesto anual podrá tomar
20 en consideración el impago de cuotas de mantenimiento y derramas.
- 21 d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos
22 para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de

1 reserva que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto total
2 de gastos del condominio para ese año. La aportación se depositará
3 mensualmente en la cuenta independiente de reserva a base de lo que
4 hubiera sido el recaudo de las cuotas de mantenimiento del mes
5 transcurrido.

6 Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por
7 ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares
8 decidirá si se continúa o no aportando al mismo. Los dineros se
9 conservarán en una cuenta especial, separada de la de operaciones, y sólo
10 podrá disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras
11 extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora, según se dispone a
12 continuación. Una vez el balance del fondo sea menor al mínimo antes
13 dispuesto, deberán restituirse las aportaciones mensuales hasta alcanzar
14 nuevamente el dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción del
15 inmueble.

16 1. Obras Extraordinarias.- El Director, el Presidente y/o el Tesorero
17 podrán realizar retiros del fondo de reserva para costear este tipo
18 de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares
19 debidamente convocado en asamblea extraordinaria.

20 2. Obras Urgentes.- El Director, Presidente y/o el Tesorero podrán
21 realizar retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no
22 prevista en el presupuesto anual, previa autorización mayoritaria

1 del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea
2 extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea
3 para autorizar el desembolso se convocará y celebrará en un
4 término expedito no menor de veinticuatro (24) horas. La
5 notificación podrá ser mediante entrega personal, debajo de cada
6 puerta o por cualquier medio alternativo disponible, incluyendo correo
7 electrónico.

- 8 3. Obras de Mejoras.- Las obras de mejora sólo podrán realizarse,
9 inclusive aquellas que requieran imponer una derrama, mediante la
10 aprobación de dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez
11 reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las
12 áreas comunes.

13 Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán
14 realizar, a su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos
15 los titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que
16 estimen convenientes para tales elementos comunes limitados,
17 siempre y cuando, las mismas no afecten la seguridad y solidez del
18 edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes
19 unidades por parte de sus titulares. Si las mejoras o inversiones
20 alteran la fachada del edificio, o el uso de un área común, deberá
21 obtener la previa aprobación de dos terceras partes (2/3) de los
22 titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las

1 participaciones en las áreas comunes.

2 4. Obras para Atender Estado de Emergencia.- El Director, el
3 Presidente y/o el Tesorero podrán realizar retiros del fondo de
4 reserva para todo gasto operacional para atender un "Estado de
5 Emergencia", previa autorización mayoritaria del Consejo de
6 Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para
7 atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el
8 desembolso se convocará y celebrará en un término expedito no
9 menor de veinticuatro (24) horas. La notificación de convocatoria
10 para asamblea extraordinaria para aprobar el desembolso podrá ser
11 mediante entrega personal, debajo de cada puerta o por cualquier
12 medio alternativo disponible, incluyendo correo electrónico. Se
13 entenderá que existe un "Estado de Emergencia" cuando así lo
14 decreten las autoridades pertinentes.

15 e) Independiente a lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán
16 cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún
17 apartamento sin contar con el consentimiento de su titular. La oposición
18 de un titular a la realización de una mejora deberá ser fundamentada y no
19 por mero capricho de éste. La declaración de una posición caprichosa
20 deberá ser aprobada por mayoría del Consejo de Titulares. Tampoco
21 podrán aprobarse obras, si las mismas, a juicio de perito, menoscaban la
22 seguridad o solidez del edificio. La alteración de la fachada del diseño

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

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

6 1. Al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir
7 o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente,
8 hagan uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos
9 de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento
10 común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el
11 uso normal y corriente de la referida facilidad.

12 2. Al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que
13 legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino
14 que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución,
15 ocasiona unos gastos comunes mayores a los que habría que
16 incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la
17 referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del
18 exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte
19 de los gastos comunes atribuibles a dichos apartamento.

20 3. Al titular del apartamento que arriende su apartamento a corto
21 plazo. Dicha cuota no podrá ser mayor a la cuota de
22 mantenimiento. La cantidad impuesta para cubrir el importe del

1 exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte
2 de los gastos comunes atribuibles a dichos apartamento.

- 3 g) Aprobar por mayoría simple, la supresión de barreras arquitectónicas que
4 dificulten el acceso o la movilidad de personas con impedimentos físicos.
- 5 h) Aprobar o enmendar el reglamento a que se refiere el Artículo 13 de esta
6 Ley.
- 7 i) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el
8 reglamento, para imponer multas al titular, por las violaciones a las
9 normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el
10 reglamento cometidas por parte del titular, su ocupante, su residente, su
11 visitante o su suplidor hasta la suma de trescientos dólares (\$300.00) por
12 cada violación incurrida. Cada nueva violación deberá ser notificada al
13 titular multado. Una vez resuelta de manera final cualquier controversia
14 suscitada sobre la validez y el carácter exigible de la multa, y de no
15 pagarla se procederá con la suspensión de servicios tal y como se hace con
16 la falta de pago de las cuotas de mantenimiento.
- 17 j) Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general
18 para la comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y
19 convenientes para el mejor servicio común.

20 Artículo 45.-Reuniones, notificaciones, procedimientos

21 El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año para aprobar el
22 presupuesto anual y los estados financieros, y en las demás ocasiones que convoque el

1 Director, el Presidente de la Junta de Directores, una mayoría de los miembros de la
2 Junta de Directores, o la quinta (1/5) parte de los titulares o un número de éstos cuyos
3 apartamentos representen al menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de
4 participación en las áreas comunes. La convocatoria por titulares requerirá notificación
5 previa no menor a quince (15) días de la fecha seleccionada para la celebración de la
6 asamblea.

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

14 Si intentada una notificación de convocatoria al titular fuese imposible
15 practicarla por no residir en su apartamento y el Consejo no tener ningún método
16 alternativo de notificación, se entenderá realizada la misma, mediante la colocación de la
17 convocatoria en el tablón de edictos del Consejo de Titulares, o en lugar visible de uso
18 general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que
19 se proceda esta forma de notificación, firmada por la persona o personas que convocan.
20 Para que la notificación practicada de esta forma produzca plenos efectos jurídicos,
21 deberá realizarse al menos tres (3) días previos a la fecha de la asamblea.

22 La citación para la asamblea ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el

1 reglamento, se hará cuando menos con quince (15) días de antelación, y para las
2 extraordinarias, un mínimo de cinco (5) días de antelación a su celebración, excepto que
3 se establezca distinto en otro Artículo de esta Ley.

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

6 No será necesaria la celebración de una asamblea del Consejo de Titulares para
7 determinado propósito, exceptuando para la elección del Director o de los Directores de
8 la Junta, y para la aprobación de presupuestos, derramas o cuotas especiales, si todos
9 los titulares con derecho a votar en dicha asamblea renunciaren a la referida asamblea y
10 consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta. El Consejo de Titulares
11 podrá establecer en su reglamento mecanismos electrónicos para la renuncia a la
12 celebración de la asamblea y votación, incluyendo la forma en que se identificará al
13 titular que emite el voto.

14 La Junta de Directores tendrá la facultad para requerir la presencia del Agente
15 Administrador, asesores legales, y/o cualquier otra persona que pueda aportar, por sus
16 conocimientos, información a uno (1) o más temas de la agenda.

17 Artículo 46.-Voto; representación

18 La asistencia a las asambleas del Consejo de Titulares será personal o por
19 representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito
20 firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la
21 asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder
22 general otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos. La

1 autenticidad de la firma del titular se validará mediante el Registro de Titulares y
2 tendrá que ser entregado con un mínimo de veinticuatro (24) horas antes de comenzar
3 la asamblea.

4 La representación en las asambleas del Consejo de Titulares en los que exista por
5 lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas
6 mayores de edad que, a su vez, sean titulares que no adeuden dos (2) o más cuotas de
7 mantenimiento, y/o derramas y/o multas vencidas por más de sesenta (60) días, y/o
8 primas del seguro matriz, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad,
9 el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean mandatarios del titular en virtud
10 de poder otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos o un
11 abogado admitido al ejercicio de la profesión que valide de forma fehaciente, ser el
12 representante legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un
13 titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular. En caso
14 de matrimonios, que a su vez, al menos uno (1) de ellos es titular, solo podrán
15 representar a un titular adicional. Ninguna persona que comparece a asamblea
16 representando a un titular, podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en
17 representación de más de un titular.

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

20 Cada titular tendrá derecho a un voto independientemente del número de
21 apartamentos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría numérica de
22 titulares, y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su

1 apartamento para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la
2 definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble. Se computará el por
3 ciento de participación que sea mayor entre los apartamentos que pertenezcan a un
4 mismo titular.

5 Aquellos titulares que adeuden dos (2) o más plazos de cuotas, y/o derramas
6 y/o cuotas especiales y/o multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, y/o
7 alguna prima vencida del seguro comunal por cualquiera de los apartamentos de los
8 que sea titular, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto, prestar
9 su consentimiento o expresarse en las asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto
10 satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el
11 plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en
12 cuestión.

13 Cuando uno (1) o más apartamentos pertenecieren a una persona jurídica, ésta
14 designará, mediante resolución corporativa, a la persona que la representará para que
15 asista a las asambleas y ejercite el derecho al voto que le corresponda. En ausencia de la
16 resolución corporativa no podrá registrarse el voto de ese apartamento en las decisiones
17 del Consejo de Titulares. La resolución corporativa que acredite la representatividad,
18 tiene que ser entregada, por lo menos, veinticuatro (24) horas antes de la fecha de la
19 asamblea.

20 Si algún apartamento pertenece *pro indiviso* a diferentes propietarios, éstos
21 nombrarán a una (1) sola persona para que represente a la comunidad. En ausencia de
22 la designación por escrito del representante de los propietarios no podrá registrarse el

1 voto de ese apartamento en las decisiones del Consejo de Titulares. La persona
2 designada será la única que podrá representar a otro titular.

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

6 El Consejo de Titulares deberá establecer en su reglamento métodos más flexibles
7 para permitir el voto por representación para Asambleas Extraordinarias con términos
8 de convocatoria más cortos, como aquella para considerar Obras para Atender Estados
9 de Emergencia u Obras Urgentes.

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

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

- 12 a) Los titulares presentes en la asamblea tendrán autoridad para determinar
13 discutir o dar por discutidos los asuntos contenidos en la agenda de la
14 asamblea.
- 15 b) La mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos
16 se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares
17 presentes o representados al momento de votarse por el acuerdo, excepto
18 en aquellos casos en que se requiera unanimidad o del voto de dos
19 terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos
20 terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, en cuyo
21 caso, se requerirá dar cumplimiento con las disposiciones del inciso (c),
22 siguiente.

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

11 La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes
12 (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3)
13 de las participaciones en las áreas comunes deberá fundamentarse
14 expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el
15 párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la
16 mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se
17 tendrá por no puesta. La declaración de un voto caprichoso será tomada
18 por el Consejo de Titulares en la asamblea en cuestión.

19 Cuando un titular que no asistió a la asamblea, presente ante la Junta de
20 Directores, su oposición a una determinación del Consejo de Titulares que
21 requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que
22 a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las

1 áreas comunes, la Junta de Directores determinará si la objeción fue
2 fundamentada o no, y le notificará al titular su determinación. Si se
3 determina que la oposición es infundada, se tendrá por no puesta. El
4 titular podrá impugnar dicha determinación ante el Departamento de
5 Asuntos del Consumidor, a partir de la fecha de notificación de la
6 determinación de la Junta de Directores.

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

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

20 e) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el
21 Secretario, o por el Director, o por las personas que ejercían tal función en
22 la asamblea donde se adoptó el acuerdo, y serán sometidas para

1 corrección del Consejo de Titulares. En caso de no haber presidente y/o
2 secretario, podrán firmarse por al menos dos (2) miembros de la Junta a
3 menos que solo haya un director en la Junta de Directores en cuyo caso
4 éste podrá firmarlas solo. El acta oficializada con ambas firmas dará
5 constancia *prima facie* de lo trascendido en la asamblea y de los acuerdos
6 alcanzados por el Consejo de Titulares.

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

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

- 14 a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración,
15 vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las
16 cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos
17 efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- 18 b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo de Titulares el
19 presupuesto anual. El Director o la Junta de Directores será responsable de
20 hacer que se notifique una copia del presupuesto anual a todo titular, con
21 al menos quince (15) días de antelación, a la fecha en que se celebre la
22 asamblea donde se someta el mismo a la aprobación del Consejo de

- 1 Titulares.
- 2 c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y
3 anotar detalladamente en un libro los activos y obligaciones, así como
4 también, las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su
5 administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de
6 conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles
7 para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se
8 fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los
9 comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.
- 10 d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos
11 comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios,
12 extendiendo los correspondientes recibos y cheques.
- 13 e) Abrir las cuentas bancarias necesarias a nombre del Consejo de Titulares,
14 en las cuales depositará todos los ingresos del régimen, realizando los
15 depósitos dentro del término de su recibo que fije el reglamento; girar
16 cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean
17 necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga
18 su comprobante o recibo correspondiente.
- 19 f) Someter para la aprobación del Consejo de Titulares los estados
20 financieros correspondientes al último año fiscal o a todo aquel año que
21 no se hubiere aprobado previamente. Los estados financieros deberán
22 incluir un estado de ingresos y gastos de todos los fondos existentes,

1 indicando la cantidad total facturada y/o recibida por concepto de cuotas
2 para gastos comunes y por otros conceptos, los gastos detallados de
3 acuerdo a las partidas incluidas en el presupuesto anual aprobado,
4 incluyendo los pagos realizados al Agente Administrador, si aplica.
5 Además, deberá incluir un estado de situación financiera, indicando los
6 balances de efectivo de cada fondo. Deberá incluir además, las cuentas a
7 cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, otros
8 activos, las obligaciones incurridas y no pagadas al cierre del periodo y el
9 balance o déficit acumulado a la fecha del cierre del periodo informado en
10 cada fondo existente. El Director o la Junta de Directores será responsable
11 de hacer que se notifique una copia de los estados financieros a todo
12 titular, con al menos quince (15) días de antelación, a la fecha en que se
13 celebre la asamblea donde se someta para la aprobación dichos estados
14 financieros.

15 g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones
16 ordinarias, conforme dispone el presupuesto anual aprobado por el
17 Consejo de Titulares y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las
18 medidas necesarias previa aprobación del Consejo de Titulares.

19 h) Mantener el registro de titulares. El registro de titulares podrá llevarse y
20 conservarse en cualquier forma y manera que permita acceder los datos
21 que allí se consignan, conforme los establezca la Junta de Directores, ya
22 sea en papel, o formatos electrónicos, digitales o conforme lo requiera

1 algún programa o aplicación que se utilice para el almacenaje de dichos
2 datos.

3 i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, del reglamento, de
4 la escritura matriz y de los acuerdos del Consejo de Titulares.

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

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

15 l) Establecer un plan de pago para aquellos titulares que demuestren no
16 tener la capacidad económica para cumplir con la cuota de derrama
17 aprobada por el Consejo de Titulares para realizar una Obra de Mejora.

18 m) Establecer los controles y procedimientos adecuados para salvaguardar
19 los activos del Consejo de Titulares y cumplir con todas las obligaciones y
20 regulaciones requeridas.

21 n) Todas las demás que le sean asignadas por el reglamento o por el Consejo
22 de Titulares.

- 1 o) Custodiar y proteger los documentos constitutivos del régimen de
2 propiedad horizontal tales como planos, escritura matriz, convocatorias,
3 actas de asambleas, o cualquier otro documento análogo que deba
4 conservarse permanentemente.

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

6 El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos
7 que la afecten y presidirá las asambleas del Consejo de Titulares. Comparecerá a
8 nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el
9 Consejo de Titulares sea parte. El Presidente podrá tener a las personas que entienda
10 necesario para que lo asistan en el proceso de presidir la asamblea.

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

19 Todo acuerdo de transacción judicial o extrajudicial que exceda de diez mil
20 dólares (\$10,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los
21 condominios no residenciales, el reglamento podrá fijar otra suma.

22 En todo caso, se presumirá que el Presidente de la Junta de Directores cuenta con

1 la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros
2 pertinentes.

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

4 El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

- 5 a) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo de Titulares y
6 notificará las citaciones en la forma dispuesta en el Artículo 45 de esta Ley.
- 7 b) Redactará las actas de las asambleas del Consejo de Titulares y de la Junta
8 de Directores.
- 9 c) Certificará conjuntamente con el Presidente las actas de cada asamblea.
- 10 d) Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que fueren
11 necesarias con la aprobación de la Junta de Directores.
- 12 e) Comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, por
13 el Consejo de Titulares y la Junta de Directores, en la forma que esta Ley
14 dispone.
- 15 f) Custodiará y hará disponible para la revisión de los titulares que así lo
16 soliciten, todo documento perteneciente al Consejo que obre en los
17 archivos del condominio, tales como, pero sin limitarse a, documentos
18 relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las
19 asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las reuniones de la Junta
20 de Directores, y los contratos adjudicados. No será hará disponible para la
21 revisión de un titular, la información personal de los demás titulares, a
22 menos que otro Artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya

1 previamente autorizado la divulgación de dicha información.

- 2 g) Todas las demás funciones y atribuciones inherentes a su cargo y aquellas
3 que le sean asignadas y/o delegadas por el reglamento o el Consejo de
4 Titulares.

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

6 El Tesorero tendrá los siguientes deberes y facultades:

- 7 a) El Tesorero será el custodio de todas las cuentas e instrumentos bancarios
8 donde se hayan depositado o representen fondos del Consejo de Titulares
9 sea cual fuera su fuente de recaudo, salvaguardará los activos y será
10 responsable del cumplimiento de obligaciones financieras.

11 Coordinará con el Agente Administrador y/o contador que se contrate,
12 los asuntos financieros del Consejo de Titulares y se asegurará que se
13 anoten detalladamente en un libro o aplicación y/o programas de
14 computadoras, todas las transacciones que afecten los activos y
15 obligaciones y los ingresos y gastos, fijándoles por orden de fecha y
16 especificando las cuentas que fueron afectadas, manteniendo de esta
17 forma libros de contabilidad adecuados.

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

- 22 d) Coordinará y supervisará, con el Agente Administrador y/o con el

1 contador que se contrate, el cobro a los titulares de las cantidades con las
2 que deben contribuir a los gastos comunes y de cualquier otra cantidad
3 que deba ser pagada por los titulares, y dar continuidad a la gestión de
4 cobro y pago que sea necesaria, extendiendo el recibo que corresponda
5 por las sumas acreditadas que fueran requeridas, y figurando como firma
6 autorizada en la expedición de cheques para el pago y desembolso de las
7 obligaciones del condominio.

8 e) Recibirá y revisará mensualmente, todos los estados de las cuentas
9 bancarias donde hayan depositados fondos comunes, verificando que los
10 depósitos se hayan realizado dentro de un término que no se haya
11 excedido de cinco (5) días laborables desde su fecha de recibo, y
12 confirmando la validez y propiedad de todo cheque girado y cobrado, el
13 que nunca podrá ser librado al portador, y que para cada uno de esos
14 desembolsos haya un comprobante o recibo correspondiente.

15 f) Preparará, y coordinará el envío de los estados financieros, según dispone
16 el Artículo 48 (f) de esta Ley.

17 g) Coordinará la redacción con el contador que se contrate, o redactará para
18 la revisión de la Junta de Directores, el proyecto de presupuesto anual de
19 ingresos y gastos previsible, incluyendo la aportación correspondiente a
20 la cuenta de reserva, precisando la cuota de mantenimiento que a base del
21 porcentaje de participación le corresponde pagar a cada titular.

22 h) Hará depositar, en las cuentas correspondientes, las cantidades cobradas y

1 se asegurará que el uso del fondo de reserva se haga según aprobado por
2 el Consejo de Titulares y en cumplimiento a lo establecido en esta Ley.

3 i) Firmará las certificaciones que le sean solicitadas en torno al
4 cumplimiento con planes de pago por deudas de cuotas y derramas que
5 hubiera aprobado la Junta de Directores.

6 j) Supervisará que las suspensiones de los servicios que provienen de la
7 infraestructura común del condominio que realice la administración, sea
8 conformidad con lo establecido en esta Ley.

9 k) Todas las demás funciones y atribuciones inherentes a su cargo y aquellas
10 que le sean asignadas y/o delegadas por el reglamento o el Consejo de
11 Titulares.

12 Artículo 52.-Poderes y Deberes del Síndico

13 En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de
14 Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos,
15 cualquier titular podrá acudir al foro competente para solicitar que se designe a un
16 síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El
17 tribunal, si se tratare de un condominio en el que no exista un apartamento dedicado a
18 vivienda o el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, en los demás
19 casos, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en
20 consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que
21 deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la
22 pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se

1 incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares
2 como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por seis
3 (6) meses. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor o el Tribunal,
4 según corresponda, podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de cualquier
5 titular o por justa causa.

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

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

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

15 La Junta de Directores no podrá aprobar contratos para obras, servicios,
16 suministro de materiales y cualquier otro, que conlleven el desembolso de fondos
17 comunes recaudados a través de cuotas de mantenimiento y derrama, que excedan el
18 período del presupuesto operacional bajo su manejo y administración mientras se
19 desempeñan como directores, salvo que contengan una resolución de revocación
20 unilateral y sin expresión de causa, a favor de la Junta y/o el Consejo de Titulares, o que
21 el Consejo de Titulares apruebe dicho contrato en una asamblea con el voto de la
22 mayoría. De igual forma, se darán por nulas o no puestas, las cláusulas de renovación

1 automática incluidas en todo contrato suscrito donde el Consejo de Titulares sea parte,
2 salvo que el Contrato con la cláusula de renovación automática sea aprobado por el
3 Consejo de Titulares en asamblea.

4 La Junta de Directores tendrá que tomar las salvaguardas necesarias para
5 asegurarse que las compañías o personas que contratan cumplan con todos los
6 requisitos de ley aplicables como leyes laborales, tanto estatales como federales
7 incluyendo, pero sin limitarse al cumplimiento del pago del salario mínimo, pago del
8 Seguro Social Federal, cubiertas de seguros patronales y otros requisitos análogos.

9 Sólo se podrán contratar servicios profesionales ofrecidos por personas que sean
10 titulares del condominio, miembros de la Junta de Directores, o personas relacionadas
11 hasta el segundo grado por consanguinidad con los miembros de la Junta, con titulares
12 del condominio, o con el Agente Administrador, si durante el periodo de evaluación
13 previo a la contratación se solicitaron y evaluaron al menos tres (3) cotizaciones para el
14 mismo servicio. Dos (2) de dichas cotizaciones deben ser solicitadas a compañías o
15 individuos que cumplan con las condiciones previamente establecidas. Cuando se
16 evidencie que por la naturaleza del servicio o por la inexistencia de otros potenciales
17 licitadores no se consiguieron las tres (3) cotizaciones necesarias, el Secretario deberá
18 hacer constar por escrito mediante acta de la Junta de Directores las gestiones realizadas
19 a esos efectos, así como la expresión de que no se encontraron más licitadores para
20 dicho servicio y la evidencia debe estar disponible para la revisión de cualquier titular
21 que así lo solicite.

1 Artículo 54.- Obligación de contribuir para cubrir los gastos de administración y
2 conservación

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

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

1 que resulten pertinentes.

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

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

22 La deuda de un titular por concepto de cuotas de mantenimiento para gastos

1 comunes se le podrá reclamar judicialmente.

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

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

16 La Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable,
17 electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data,
18 y/o cualquier otro servicio similar, cuando el suministro de éstos llega por medio de
19 instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble, a aquellos
20 titulares que adeuden dos (2) o más plazos de cuotas, cuotas especiales, derramas,
21 multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro
22 comunal por cualquiera de los apartamentos de los que sea titular. No se suspenderá

1 ningún servicio, a menos que medie una notificación al titular por los medios
2 establecidos en esta Ley, la cual deberá realizarse con no menos de quince (15) días de
3 anticipación.

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

11 Todo titular o residente que, habiendo sido notificado de la intención de
12 suspensión de los servicios, pueda validar con prueba fehaciente, previo a la suspensión
13 del mismo, ante la Junta de Directores que él, o algún otro residente del apartamento,
14 utiliza algún equipo para el sostenimiento de su vida, paralizará temporariamente la
15 suspensión del servicio requerido para la operación del equipo. De paralizarse la
16 suspensión del servicio por la razón indicada, el titular vendrá obligado a presentar y
17 acordar con la Junta de Directores un plan de pago para satisfacer en su totalidad la
18 deuda vencida. En caso de que el titular incumpla con el plan de pago acordado, los
19 procesos de suspensión de servicios por falta de pago de cuotas de mantenimiento
20 podrán reanudarse.

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

1 La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los
2 gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, luego
3 de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente
4 responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el
5 Artículo 54, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del
6 adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado
7 como deudor solidario. Un adquirente involuntario será responsable solamente de las
8 deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis (6) meses
9 anteriores al momento de adquirir la propiedad excepto las partidas correspondientes a
10 penalidades por atrasos o mora, derramas, intereses y sanciones atribuibles al titular,
11 incluirá el balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por
12 parte del adquirente involuntario.

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

16 Cualquier institución financiera que provea un financiamiento interino a una
17 persona para la construcción de apartamentos y elementos comunes a ser sometidos o
18 sometido al régimen de propiedad horizontal y se convierta en dueño del inmueble en
19 un procedimiento de ejecución o dación en pago, no será considerada como
20 Desarrollador, Administrador Interino o constituyente del régimen conforme dispone
21 esta Ley, siempre y cuando la institución financiera no rebase sus funciones usuales de
22 un acreedor en la protección de su garantía de conformidad con las prácticas

1 comerciales seguidas por instituciones financieras que proveen financiamiento interino
2 de construcción de entidad financiera.

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

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

- 8 a) Los créditos a favor del Gobierno de Puerto Rico y la correspondiente
9 municipalidad por el importe de las cinco (5) últimas anualidades y la
10 corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que
11 graviten sobre el apartamento.
- 12 b) Por la prima del seguro de dos (2) años, del apartamento o del inmueble
13 total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos (2) últimos
14 dividendos que se hubiesen repartido.
- 15 c) Los créditos hipotecarios inscritos en el registro de la propiedad.

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

17 Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán
18 asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales,
19 procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos no relacionados a la propiedad
20 privada de los titulares, para beneficio común de los titulares. Los titulares podrán
21 asegurar por su cuenta y para beneficio propio su apartamento respectivo. El titular que
22 tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no

1 queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado
2 por el Consejo de Titulares. La porción de los seguros correspondientes al beneficio
3 propio de cada titular, podrá ser atendido individualmente.

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

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

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

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

14 En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará,
15 salvo lo establecido en el Artículo 62, Inciso 2, de la Ley 210-2015, según enmendada,
16 conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
17 Asociado de Puerto Rico", a la reconstrucción del mismo.

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

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

12 Una vez se determine las obras de reconstrucción a realizarse, conforme se
13 dispone en el párrafo anterior, el resto de las obras necesarias para la reconstrucción de
14 las áreas comunes, serán costeadas por el Consejo de Titulares. Dichas obras, así como
15 la procedencia de los fondos, serán aprobadas por voto mayoritario del Consejo de
16 Titulares.

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

1 El Consejo de Titulares podrá adquirir una fianza de fidelidad o seguro para el
2 Director o los directores, que responda por el manejo no autorizado de estos fondos.
3 Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres
4 cuartas partes (3/4), no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio en otro
5 sentido, de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos
6 terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, se entregará la
7 indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del
8 inmueble se hará según lo establecido en el Código Civil.

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

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

14 Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no
15 alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación
16 será abonado por todos los titulares, en su por ciento de participación de sus respectivos
17 apartamentos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello,
18 la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos.

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

21 Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino,
22 del Agente Administrador así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser

1 impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

- 2 a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del
3 condominio;
- 4 b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad
5 o a un titular;
- 6 c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga
7 obligación jurídica para soportarlo.

8 Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios que sean
9 dedicados exclusivamente a uso comercial, tendrán que presentar la impugnación ante
10 el Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción primaria y exclusiva. En el
11 caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un
12 apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del
13 Departamento de Asuntos del Consumidor.

14 Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la
15 fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o
16 dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del
17 acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal
18 acuerdo o determinación.

19 En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de
20 la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del
21 Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la
22 escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá al año. El término se

1 computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la
2 presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia. El
3 acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de esta Ley.

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

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

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

20 Artículo 61.-Presentación de acciones de impugnación.

21 El Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una División Especial de
22 Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo

1 condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. El
2 Secretario tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención
3 de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley
4 contra el Consejo de Titulares o el Agente Administrador, o por la Junta de Directores al
5 amparo de aquellas leyes especiales aplicables.

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

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

15 Artículo 62.-Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del
16 Consumidor.

17 Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para
18 emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley 38-2017, según
19 enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del
20 Gobierno de Puerto Rico", dirigida a:

21 a) requerir el registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del
22 Consumidor antes de que los mismos se anuncien, se ofrezcan para la

- 1 venta o se vendan;
- 2 b) garantizar que se brinde a los compradores potenciales de apartamentos
3 toda aquella información necesaria para que pueda hacer una decisión de
4 compra inteligente;
- 5 c) establecer criterios de publicidad y propaganda que aseguren una
6 exposición de información precisa y completa que pueda ser fácilmente
7 comprendida por los compradores;
- 8 d) establecer a favor del arrendatario que haya estado residiendo en un
9 inmueble con anterioridad a la fecha en que el mismo se somete al
10 régimen de la propiedad horizontal, aquellos derechos necesarios para
11 evitar que se le desahucie, se le aumente la renta o se le perturbe para
12 obligarlo a desalojar, sin antes haberle ofrecido una oportunidad real de
13 comprar el apartamento que reside o un término razonable para que lo
14 desaloje;
- 15 e) establecer un término razonable dentro del cual el vendedor original de
16 un apartamento que haya estado ocupado con anterioridad a la fecha en
17 que el inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal,
18 responderá por los vicios o defectos de dicho apartamento;
- 19 f) proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el
20 período de la administración del titular que somete el inmueble al
21 régimen de la propiedad horizontal, conforme al Artículo 31.

22 Esta reglamentación será aplicable a las ventas de apartamentos destinados a

1 vivienda que formen parte de un plan común de promoción y venta de por lo menos
2 diez (10) apartamentos, excepto la que se emita de conformidad con los incisos (c) y (d)
3 anteriores, la cual será aplicable a toda venta de apartamentos destinados a vivienda.
4 Dicha reglamentación no será aplicable a ventas de conformidad con una orden judicial
5 o en las ventas efectuadas por algún gobierno o agencia de éste.

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

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

13 Artículo 64.-Adjudicación de controversias; multas administrativas; revisión
14 judicial.

15 El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos
16 los poderes que le confiere la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada,
17 conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor", tanto al
18 adjudicar las controversias que surjan bajo esta Ley como para evitar que cualquier
19 persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma incluyendo la
20 imposición de multas administrativas hasta la cantidad máxima establecida en dicha
21 ley. Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta Ley
22 podrá ser reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en

1 la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento
2 Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

3 Artículo 65.-Plan de desastre y emergencia.

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

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

21 Asimismo, los condominios deberán aprobar un plan de racionamiento de agua
22 y de energía eléctrica para ser implantado durante los períodos de desastre, o cuando se

1 decrete un racionamiento por las agencias concernidas, con el fin de garantizar,
2 equitativamente, un mínimo de uso de dichos recursos a todos los apartamentos.

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

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

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

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

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

19 Las disposiciones del Artículo 330 del Código Civil, según enmendado, seguirán
20 siendo aplicables a aquellos edificios cuyos pisos estén constituidos en virtud de los
21 referidos preceptos legales, así como a aquellos edificios de no más de cinco (5)
22 apartamentos cuyos titulares quieran acogerse a estos preceptos.

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

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

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

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

17 Artículo 69.-Separabilidad.

18 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
19 disposición, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o
20 declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no
21 afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha
22 sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra,

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

14 Artículo 70.-Derogación de leyes

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

18 Artículo 71.-Vigencia

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