

(ENTIRILLADO ELECTRÓNICO)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea
Legislativa

4ta. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 1874

30 DE OCTUBRE DE 2018

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

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

LEY

Para establecer la Ley de Condominios de ~~2018-2019~~, *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 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.

~~Dentro de los cambios recogidos en esta nueva ley se elimina el requisito de unanimidad para toda obra.~~ Se establece que se requiere el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes para las diferentes obras y determinaciones del Consejo de Titulares. Solo se mantiene el requisito de unanimidad para disolver el régimen de propiedad horizontal 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 ~~el cincuenta y un por ciento (51%)~~ 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, aunque permite a además establece la capacidad de los Consejos de Titular Titulares de regular la manera que los mismos se realizarán.

Sobre los Consejos de Titulares, establece que los mismos son la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Añade que el Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros, responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento y que el mismo no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad. Esta Ley también aclara que el Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una combinación de ambos, al ser una entidad conducto, estará exenta del pago de contribuciones sobre sus ganancias.

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

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

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

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

Se aclara el proceso de notificación para cortes por falta de pago de cuotas de mantenimiento, estableciendo unos términos claros de notificación al titular previo a que se realice el corte del servicio. Se establece que no se podrá suspender ningún servicio a un titular, a menos que medie una notificación por los medios establecidos en esta ley, la cual deberá realizarse con no menos de quince (15) días de anticipación y luego de que venzan dos (2) o más plazos de cuotas, cuotas especiales de derramas, multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro comunal.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Título

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

3 Artículo 2.- Propósito

4 Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad
5 individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido
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 ~~condominios~~ titulares y que el
5 derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la
6 sana 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 - ~~Persona que administra~~ El Desarrollador en su función
14 de administrar el inmueble en el período de transición que comienza desde el
15 otorgamiento de la primera escritura de compraventa y hasta que se realice
16 el traspaso de la administración al Consejo de Titulares, mediante la elección
17 de un Director o Junta de Directores.

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

21 ~~b)~~ 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 comprador
2 convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante o un
3 licitador que se lleva la buena pro en la subasta.

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

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

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

- 1 e) g) Arrendamiento a corto plazo – Se entenderá cualquier arrendamiento por
2 un término menor a noventa (90) días consecutivos. Para efectos de esta Ley, se
3 considerará el arrendamiento a corto plazo como un “uso residencial” del
4 apartamento.
- 5 f) h) Consejo de Titulares - Órgano rector y deliberativo del condominio, con
6 personalidad jurídica y constituido por todos los titulares.
- 7 g) i) Desarrollador - Persona que somete el inmueble al Régimen de Propiedad
8 Horizontal, la cual fungirá como Administrador Interino desde la
9 constitución del Régimen hasta la realización del traspaso de la
10 administración.
- 11 h) j) Elementos comunes – Son los elementos que no son susceptibles de
12 propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión
13 forzosa.
- 14 i) k) Elementos comunes limitados – Son elementos comunes que se destinen al
15 servicio de más de un titular con exclusión de los demás, tales como pasillos,
16 escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los
17 apartamentos de un mismo piso y otros análogos.
- 18 j) l) Elementos procomunales – Son las áreas susceptibles de aprovechamiento
19 independiente, sean apartamentos, estacionamientos o locales, cuya
20 titularidad le haya sido asignada al Consejo de Titulares. Lo serán también
21 las unidades privadas que adquiera el Consejo de Titulares mediante cesión,
22 ejecución en cobro de deudas o por cualquier otro medio legítimo.

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

4 k) n) Estados financieros anuales - Informe escrito anual en el cual se incluye el
5 Estado de situación y el Estado de ingresos y gastos al cierre del año fiscal
6 del Consejo y para el año terminado en dicha fecha.

7 l) o) Fachada - El diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del
8 edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de
9 condominio.

10 m) p) Junta de Directores - Un Director o grupo de Directores electos por el
11 Consejo de Titulares.

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

16 o) r) Obra Extraordinaria - Toda obra de mantenimiento no prevista en el
17 presupuesto anual, que requiera la imposición de una derrama para su
18 ejecución.

19 p) s) Obra para Atender Estado de Emergencia. - Todo gasto operacional
20 necesario para atender un "Estado de Emergencia", ya sea en preparativo a
21 para atender cualquier situación que resulte de una emergencia. Se
22 entenderá que existe un “Estado de Emergencia” cuando así lo decreten las

1 autoridades estatales o federales pertinentes.

2 ⇨ t) Obra Urgente - Toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones
3 apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los
4 servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la
5 puesta en funcionamiento de los ascensores.

6 ⇨ u) Persona - Cualquier persona natural o jurídica.

7 ⇨ v) Porcentaje de Participación - Fórmula basada en la relación entre el área
8 superficial privativa de un apartamento y la suma de todas las áreas
9 superficiales privativas de todos los apartamentos del condominio.

10 ⇨ x) Presupuesto Anual - Documento que refleja el estimado de ingresos y gastos
11 del Consejo de Titulares previsibles para cada año fiscal y aportación a la
12 reserva que sea requerida.

13 ⇨ y) Reglamento del Condominio - Documento que forma parte de la escritura
14 matriz en el cual se establecen las normas administrativas que gobiernan el
15 condominio.

16 ⇨ z) Titular o Condómino - Todo aquel propietario que tenga derecho a su
17 apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos
18 comunes de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

19 Artículo 4.- Aplicabilidad de la Ley.

20 Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y
21 elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren
22 expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en

1 esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública y presentando para que se inscriba
2 ésta en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

16 Una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los
17 apartamentos según definidos en el Artículo 3 de esta Ley, podrán individualmente
18 transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos
19 jurídicos ínter vivos o mortis causa, con independencia total del resto del inmueble de
20 que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el registro de la
21 propiedad de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley 210-2015, según

1 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
2 Libre Asociado de Puerto Rico”.

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

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

11 Artículo 7.- Apartamento en construcción.

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

17 Artículo 8.- Número de condueños.

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

19 Artículo 9.- Derecho del titular a su apartamento; base para determinar
20 participación.

21 El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con
22 los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje

1 que represente la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad de
2 apartamentos en el inmueble. En caso de apartamentos con dos o más niveles se
3 considerará la superficie de cada nivel.

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

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

20 La hipoteca, de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen
21 de propiedad horizontal sólo podrá ~~verificarse~~ modificarse mediante acuerdo de dos

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

3 Artículo 11.- Acción hipotecaria en un solo procedimiento luego de distribución
4 de créditos

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

8 Artículo 12.- Contenido de la escritura pública

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

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

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

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

20 d) Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de sus
21 apartamentos, con expresión de las restricciones que tenga tal uso.

- 1 e) Superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble y superficie de
2 cada apartamento, fijándose de acuerdo con estas medidas el porcentaje que
3 tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos en los elementos
4 comunes.
- 5 f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.
- 6 g) Cuanto más se refiere al inmueble y sea de interés hacerlo constar.
- 7 h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se
8 hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero o
9 arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble que
10 serán presentados en el Registro de la Propiedad, conforme el Artículo 22 de
11 esta Ley.
- 12 i) Con la escritura se incluirá, además:
- 13 1) una copia certificada de la licencia de Urbanizador o Constructor
14 expedida por el Secretario del Departamento de Asuntos del
15 Consumidor, de ser esta requerida a tenor con lo dispuesto en la Ley
16 Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, y
- 17 2) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al
18 régimen de propiedad horizontal en la que se haga constar:
- 19 i. que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son copia
20 fiel y exacta de los aprobados por la Oficina de Gerencia de
21 Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de

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

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

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

22 Artículo 14.- Contenido del Reglamento

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

- 5 a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una
6 Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso,
7 remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes,
8 podrá delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.
- 9 b) Fecha en que se celebrará la asamblea anual.
- 10 c) Sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los titulares,
11 especificando el método de notificación que permita evidenciar la misma.
- 12 d) Definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en cuestión.
- 13 e) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los
14 acuerdos.
- 15 f) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios
16 comunes, generales o limitados.
- 17 g) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos
18 comunes.

19 En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno,
20 dos terceras (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes de
21 las participaciones en las áreas comunes, podrán modificar el Reglamento, pero siempre
22 deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo. La

1 modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, ~~se inscribirá~~ se
2 presentará para su inscripción en el registro particular de la finca matriz, dejándose
3 archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el Artículo 13
4 de esta Ley.

5 La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el
6 voto afirmativo de las dos terceras (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos
7 terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes o desde que haya
8 transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 47 (c) de esta Ley sin
9 que hubiera oposición de más de una tercera (1/3) parte de los titulares que a su vez
10 reúnan una tercera (1/3) parte de las participaciones en las áreas comunes. Respecto a
11 terceros, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para
12 archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la
13 enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución
14 del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el
15 registro particular de la finca matriz.

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

18 Cuando se someta al régimen de la propiedad horizontal un inmueble que
19 contenga o haya de contener apartamentos destinados a vivienda conjuntamente con
20 apartamentos destinados a usos no residenciales, el Reglamento proveerá lo necesario
21 para que no se estorbe el legítimo derecho de los titulares en el uso y disfrute de los
22 elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica

1 indebida por concepto de gastos comunes. Con este objetivo, se atenderán los siguientes
2 asuntos:

- 3 a) La integración de, por lo menos, un director en la Junta de Directores que sea
4 titular de un apartamento no destinado a uso residencial.
- 5 b) Las provisiones mínimas para asegurar que los usuarios del área no residencial
6 tendrán acceso a éstas durante horas hábiles, conforme al destino del
7 apartamento o del área.
- 8 c) Todas aquellas medidas y restricciones que sean necesarias para garantizar la
9 paz y tranquilidad de los ocupantes de apartamentos residenciales,
10 especialmente fuera de horas laborables.
- 11 d) Las disposiciones relativas a los seguros de las áreas y facilidades comerciales,
12 así como al uso y mantenimiento de las mismas, de forma tal, que se proteja la
13 inversión de sus titulares, sin menoscabar el derecho o agravar las obligaciones
14 de los apartamentos residenciales.
- 15 e) Se entenderá que la tarifa del servicio de energía eléctrica consumido por
16 aquellos abonados que representen juntas, consejos ~~de titulares o condóminos de~~
17 ~~estructuras~~, constituidas bajo esta Ley, serán de tarifa residencial y no comercial.
18 Dicha conversión deberá aplicarse exclusivamente a aquellas facturas por
19 consumo de servicios energéticos de los elementos comunes del inmueble que
20 sean utilizados únicamente para promover el uso residencial de la estructura.

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

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

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

7 a) por ~~lo menos la mitad más uno~~ más de la mitad de los titulares; o

8 b) por ~~lo menos la mitad más uno~~ más de la mitad de los titulares cuyos
9 apartamentos a su vez representen ~~por lo menos el cincuenta y un por ciento~~ más
10 del cincuenta por ciento (50%) de participación en los elementos comunes, de
11 conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según el Artículo
12 9 de esta Ley.

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

17 Artículo 17.- Los elementos comunes del inmueble

18 Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

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

- 1) Los cimientos, paredes ~~maestras~~ y de carga, techos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.
- 2) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no sirvan únicamente a un apartamento privado.
- 3) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute de los apartamentos.
- 4) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o dependencias del Gobierno de Puerto Rico.
- 5) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos; ~~disponiéndose, que~~ para la cual será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Secretario podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo

1 informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este sub
2 inciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión
3 del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de hacer
4 cumplir con lo dispuesto en este sub inciso, ésta podrá solicitar un
5 proceso de vistas administrativas, según la Ley 38-2017, según
6 enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo
7 Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

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

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

12 1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo
13 dispuesto en el Artículo 40 de esta Ley, el cierre o techado de patios,
14 terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos
15 sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre que tales
16 obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura
17 de constitución de régimen, el consentimiento dos terceras (2/3) partes
18 de los titulares que a su vez posean dos terceras (2/3) partes en las
19 participaciones en las áreas comunes.

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

21 3) Los locales destinados a alojamiento de porteros, oficiales de
22 vigilancia, personal que presta servicios de limpieza y mantenimiento

1 u otros, así como los locales destinados para almacenamiento
2 conocidos como covachas.

3 4) Las áreas destinadas a estacionamiento.

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

6 La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá
7 que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la
8 conversión y transferencia luego de constituida éste, se requerirá el consentimiento de
9 dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes
10 (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. La transferencia deberá inscribirse en
11 el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de
12 participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

13 Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en el inciso "b" de este Artículo
14 sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir
15 y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de
16 uno (1) o varios de los titulares de apartamentos en el condominio; además, estas áreas
17 e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios
18 titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones
19 se usen en forma compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades
20 y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas
21 con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. El área de estacionamiento en los
22 condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común,

1 general o limitada, o bien como área privada cuyos espacios y titularidad se adscribirá a
2 los dueños de los apartamentos.

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

12 La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz
13 ~~y/o los planos~~ constitutivos de un condominio como anejo de un apartamento para su
14 uso particular y con exclusión de los demás apartamentos, incluyendo los
15 estacionamientos que han sido asignados a un apartamento particular, no será incluida
16 para computar el área superficial del apartamento en cuestión ni su por ciento de
17 participación en los elementos comunes del inmueble, a menos que el titular único de
18 todos los apartamentos, o de haber más de un titular, que al menos dos terceras (2/3) de
19 todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes de las participaciones
20 en las áreas comunes dispongan expresamente lo contrario para uno (1) o más anejos,
21 en la escritura matriz original para la constitución del régimen, y/o en aquellos
22 documentos que se preparen y otorguen para modificar un régimen ya existente, en

1 cuyo caso, sólo se tomarán en consideración para dichos propósitos aquellos anejos que
2 así se especifiquen en la escritura matriz original o los documentos para enmendar un
3 régimen de propiedad horizontal existente.

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

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

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

14 No se podrá realizar obra alguna que afecte la solidez y estructura del edificio.

15 Artículo 19.- Elementos procomunales

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

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

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

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

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

20 Los condominios desarrollados por fases y/o etapas, y consistentes de una o
21 varias edificaciones, no tendrán que ser construido en un solo solar, y sus instalaciones
22 y dependencias, tanto las comunes, como las privadas, podrán estar ubicadas en dos o

1 más solares que estén conectados entre sí por carreteras, accesos públicos o privados, o
2 por elementos comunes, siempre que de la escritura matriz, los planos y demás
3 documentos constitutivos del régimen, surja que el condominio ha de ser construido
4 sobre dos o más solares discontinuos que integrarán una sola unidad para los
5 propósitos de su inscripción registral como finca filial del régimen.

6 Artículo 21.- Elementos comunes limitados del inmueble

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

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

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

19 La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del
20 inmueble total y la copia certificada de la que origine la primera inscripción del
21 apartamento individualizado, para su inscripción en el Registro de la Propiedad,
22 deberán acompañarse como documentos complementarios las copias completas y fieles

1 de los planos de dicho inmueble o de los croquis del apartamento de que se trate, según
2 los casos, para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos
3 serán certificados, sin pago de derechos, por la Oficina de Gerencia de Permisos e
4 indicarán de modo gráfico los particulares del inmueble o del apartamento, según los
5 casos.

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

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

20 Artículo 23.- Método de inscripción

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

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

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

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

8 Artículo 24.- Circunstancias específicas en relación con la inscripción del edificio
9 en la finca matriz

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

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

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

7 Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como
8 circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 87 de la Ley 210-2015, según
9 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
10 Libre Asociado de Puerto Rico” en concordancia con las del Reglamento dictado para su
11 ejecución y con el Artículo ~~33~~ 32 de esta Ley, excepto las referidas en la letra (a) del
12 Artículo 12.

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

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

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

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

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

9 Artículo 27.- Transmisiones o gravámenes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18 2) Llevar un registro de titulares con el nombre, la firma, el número de
19 teléfono, las direcciones de correo electrónico, postal y residencial
20 de los titulares, anotando las sucesivas transferencias de idéntica

1 manera y también los arrendamientos y conservando copia de las
2 escrituras de venta que acreditan la titularidad de cada condómino.

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

12 4) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los
13 gastos comunes conforme al porcentaje de participación que tenga
14 asignado su apartamento o apartamentos en la escritura matriz y
15 realizar cualquier otro cobro a que la comunidad tenga derecho. El
16 pago de las cuotas de mantenimiento se determinará de acuerdo al
17 presupuesto que prepare y entregue el Desarrollador a partir de la
18 primera venta. El Desarrollador aportará la suma correspondiente
19 al porcentaje restante, independientemente del número de
20 apartamentos que resten por construir o vender. Las cuotas que sea
21 obligación aportar por el Desarrollador tendrán que depositarse en

1 la cuenta corriente que se abra para cubrir los gastos operacionales
2 y de mantenimiento del condominio. No se permite al
3 Desarrollador incurrir en gastos utilizando su peculio y luego
4 compensarlos en sustitución de su obligación de pagar cuotas de
5 mantenimiento. Todos los gastos del condominio serán pagados de
6 la cuenta operacional que se abra a esos efectos. En toda venta
7 inicial de cada apartamento el adquirente estará obligado a aportar
8 dos (2) plazos adelantados que serán depositados en el fondo
9 especial de reserva.

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

14 6) Formular el presupuesto velando por que el mismo responda
15 razonablemente a las necesidades económicas del condominio,
16 cuidándose de no incluir en el mismo los gastos para la
17 conservación y mantenimiento de la propiedad antes de haberse
18 vendido los apartamentos, ni gasto alguno relacionado con la
19 terminación de las obras de construcción del inmueble o de los
20 apartamentos o con la gestión de venta de los mismos. El
21 presupuesto proyectado sólo podrá modificarse previa notificación

1 a todos los titulares con treinta (30) días de antelación a la
2 conclusión del año de operaciones presupuestario, para ser efectivo
3 a partir del próximo año operacional.

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

12 b) El traspaso de la administración se efectuará tan pronto los titulares elijan a las
13 ~~personas que estarán a cargo de la administración~~ al Director o a la Junta de
14 Directores en una reunión extraordinaria que podrá ser convocada en cualquier
15 momento por cualquiera de los titulares de los apartamentos individualizados, o
16 cuando el Desarrollador haya vendido ~~el cincuenta y un por ciento (51%)~~ más del
17 cincuenta por ciento (50%) de los apartamentos. En este momento, el Desarrollador
18 estará obligado a convocar y celebrar una asamblea para que titulares elijan la
19 primera junta de directores o director y deberá tener a disposición de los titulares
20 para examen, todos los contratos que haya otorgado durante su gestión como
21 Administrador Interino.

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

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

10 El Comité de Transición estará constituido por un mínimo de tres titulares
11 elegidos por el Consejo de Titulares. No podrá ser miembro de este Comité, el
12 Desarrollador, o cualquier entidad jurídica relacionada al Desarrollador.

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

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

- 1) Los estados financieros debidamente auditados por un Contador Público Autorizado. El Contador Público Autorizado será escogido por el Comité de Transición y será pagado de los fondos operacionales del condominio. En la auditoría se pasará juicio, además, sobre la razonabilidad de los gastos incurridos en el mantenimiento de la propiedad comunal durante dicha administración interina en relación al presupuesto vigente durante el periodo auditado. Si resultare alguna diferencia entre los ingresos y los gastos a la fecha de la transferencia de la administración, el Administrador Interino no tendrá derecho a reclamar de los titulares dicha diferencia, ni a compensarla con la deuda que se certifique.
- 2) Copias certificadas por el notario autorizante y las autoridades competentes de todos los documentos e instrumentos públicos constitutivos del inmueble; ~~Disponiéndose, que~~ estableciendo que, la copia certificada se expedirá a favor del Consejo de Titulares libre de derechos, conforme a la Ley Notarial.
- 3) El registro de titulares, puesto al día.
- 4) Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de que se ha prestado las fianzas requeridas en las cláusulas 13 y 14 de este inciso.

- 1 5) Todos los fondos de la comunidad de titulares que tenga en su
2 poder, incluida cualquier cantidad denominada como reserva, o de
3 otra forma, que pueda haber retenido el acreedor hipotecario al
4 momento del cierre de cada apartamento.
- 5 6) Las cuentas bancarias, depósitos, valores, etc., pertenecientes a la
6 comunidad de propietarios, con sus correspondientes hojas de
7 depósito, de retiro, estados de cuenta, conciliaciones bancarias y
8 todo otro documento relacionado.
- 9 7) Certificación de no deuda de las utilidades o estado de cuenta de
10 éestas.
- 11 8) Certificación del estado de cualquier acción judicial, extrajudicial o
12 administrativa relacionada con las áreas comunes o con cualquier
13 aspecto que afecte el funcionamiento del condominio.
- 14 9) Una certificación jurada por el Desarrollador o Administrador
15 Interino de haberle entregado a cada nuevo propietario los
16 siguientes documentos:
 - 17 i. Copia del presupuesto del condominio.
 - 18 ii. Copia de la escritura matriz y copia del reglamento del
19 condominio.
 - 20 iii. Copia del permiso de uso del apartamento.

- 1 iv. Copia de esta Ley y del Reglamento emitido por el
2 Departamento de Asuntos del Consumidor en cumplimiento
3 a esta Ley. El segundo solo será requisito entregarse cuando
4 se trate de un apartamento de uso residencial.
- 5 10) Una relación de todos los pagos en concepto de cuotas de
6 mantenimiento realizados por los titulares durante el período de la
7 administración interina, incluidos los realizados por el
8 Desarrollador por cuenta de las unidades no vendidas o no
9 construidas aún.
- 10 11) Copia de todos los contratos otorgados por el Desarrollador o
11 Administrador Interino durante el período de su administración.
- 12 12) Copia certificada del juego completo de los planos archivados en el
13 Registro de la Propiedad en los que se reflejen, si algunos, los
14 cambios efectuados a los planos originales presentados conforme al
15 Artículo 12 de esta Ley.
- 16 13) Copia certificada de la fianza de fidelidad que entrarán en vigor al
17 momento del traspaso de la administración al Consejo de Titulares.
18 La fianza deberá prestarse por una entidad autorizada por el
19 Comisionado de Seguros, para cubrir:
- 20 i. La totalidad de las cuotas de mantenimiento que por ley
21 venía obligado a aportar y no hubiere cubierto, según éstas

1 hayan sido determinadas por el Contador Público
2 Autorizado que certifique los estados financieros, mediante
3 una auditoría al efecto, al momento del traspaso de la
4 administración interina a los titulares, según se dispone en
5 este Artículo.

6 ii. El desempeño negligente o culposo de sus funciones como
7 Administrador Interino.

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

12 14) Copia certificada de la fianza por defectos y vicios de construcción.

13 Dicha fianza será equivalente al dos por ciento (2%) del valor del
14 proyecto, y será para responder por los defectos y vicios de
15 construcción que pueda reflejar el inmueble, y la misma deberá
16 tener una vigencia mínima de dos (2) años a partir del traspaso de
17 la administración a los titulares.

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

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

4 Ningún contrato otorgado durante el período de administración interina
5 vinculará al Consejo de Titulares a menos que el Consejo de Titulares, por voto
6 mayoritario, ~~ratifiquen~~ ratifique dicho contrato.

7 El Desarrollador o Administrador Interino que incumpla con las obligaciones
8 establecidas en este Artículo vendrá obligado a reembolsar al Consejo de Titulares,
9 además de las partidas que adeude y los daños que su incumplimiento pudiera haber
10 causado, todos los gastos incurridos por el Consejo de Titulares para reclamar el
11 cumplimiento de las referidas obligaciones, incluidos los honorarios pagados a
12 abogados y a los peritos, todo ello sin perjuicio de la imposición de multas
13 administrativas a tenor con lo dispuesto en el Artículo ~~65~~ 64 de esta Ley. La asunción de
14 la administración por el Director o la Junta de Directores no implicará renuncia alguna a las
15 reclamaciones contra el Desarrollador por asuntos relacionados a la administración interina.

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

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

20 Quien tenga algún derecho real no inscrito sobre cualquier apartamento podrá
21 solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones de la Ley

1 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad
2 Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

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

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

10 Tanto el adquirente como el transmitente del título serán responsables de
11 notificar al Director o Junta de Directores, dentro de los treinta (30) días siguientes a la
12 fecha de la transacción de cambio de titular de su apartamento, el nombre, los apellidos,
13 los teléfonos de contacto, la dirección física, la dirección postal, la dirección de correo
14 electrónico y el método preferido de notificación de los asuntos relacionados a su
15 apartamento. También notificarán la fecha de vigencia del cambio de titular, la
16 información sobre el financiamiento del apartamento por parte del adquirente, si
17 hubiere alguno, y demás particulares de la adquisición, presentando y entregando copia
18 de los documentos fehacientes que acrediten dicha transacción, además de estampar su
19 firma en el registro correspondiente. El adquirente deberá notificar de cualquier otra
20 persona que resida en dicho apartamento. El transmitente que incumpla con este
21 requisito seguirá respondiendo de las cuotas de mantenimiento, cuotas especiales,
22 multas, derramas, seguro comunal o cualquier otra deuda que se acumule posterior a la

1 transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, hasta tanto y en cuanto se cumpla
2 con este requisito de notificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21 b) La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos
22 subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel

1 titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que
2 corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Sobre
3 Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en
4 equidad. Las acciones relacionadas con reclamaciones de un titular contra las
5 actuaciones de otro titular que le son perjudiciales serán presentadas por el que
6 entienda estar perjudicado, ante los foros que corresponda. La Junta de
7 Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a
8 nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las
9 reglas establecidas en esta Ley.

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

12 2) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni
13 ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares
14 o vecinos.

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

17 4) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de
18 modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su
19 apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás.

20 Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de
21 reparación y seguridad, tan pronto sean necesarias para que no se
22 afecte la seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo

1 titular u ocupante de un apartamento vendrá obligado a permitir
2 en su apartamento las reparaciones o trabajos de mantenimiento
3 que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para
4 su realización.

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

19 Cuando la Junta de Directores o el Agente Administrador tengan
20 que intervenir para la detección de una filtración o problema que
21 esté afectando áreas privadas, comunes o comunes limitadas y
22 surja de la investigación que el problema proviene de un

1 apartamento, el titular de dicha unidad tendrá que rembolsar los
2 gastos en que incurra el condominio. Estos gastos pasarán a formar
3 parte de la próxima cuota de mantenimiento, de forma que de no
4 pagarse el gasto junto con esta, la totalidad de la deuda será
5 considerada como un plazo en atraso. La Junta de Directores y/o la
6 administración no estará obligada a aceptar pagos parciales por
7 concepto de esta deuda. El monto del gasto será notificado
8 inmediatamente al titular.

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

21 Una vez las agencias concernidas emitan una ~~advertencia~~ vigilancia
22 o aviso de huracán o tormenta, el uso de cualquier tipo de

1 tormentera temporera o removible no constituirá alteración de la
2 fachada. En cuanto a las permanentes, la Junta de Directores
3 solicitará cotizaciones y alternativas de diseño, tipo y color
4 específico y se las presentará al Consejo de Titulares, que por
5 votación mayoritaria decidirá las que se instalarán. Las tormenteras
6 temporeras deberán removerse ~~pasado el aviso o advertencia~~ luego
7 de desactivada la vigilancia o aviso de huracán o tormenta, o luego de
8 ~~ocurrir el siniestro~~ ocurrido el evento atmosférico, salvo que el área
9 protegida por ellas quede de tal forma averiada que éstas
10 constituyan la única protección provisional.

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

19 Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los
20 equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su
21 diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u
22 ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario

1 el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original.
2 Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipo,
3 tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el
4 Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la
5 sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos
6 en el Artículo 44 de esta Ley sobre obras de mejora.

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

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

21 7) Todo titular observará la diligencia debida en el uso del inmueble,
22 y en sus relaciones con los demás titulares, y responderá ante éstos

1 por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o
2 empleados, y en general por las personas que ocupen su
3 apartamento por cualquier título, sin perjuicio de las acciones
4 directas que procedan contra dichas personas.

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

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

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

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

18 ~~En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal no se podrá~~
19 ~~prohibir el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo. El Consejo de Titulares~~
20 ~~podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los mismos y podrá imponer una cuota~~
21 ~~mensual especial, la cual no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento, a los~~

1 ~~titulares que arrienden su apartamento a corto plazo. Cualquier prohibición en una~~
2 ~~escritura matriz, o reglamento del arrendamiento a corto plazo, se tendrá por no puesta.~~

3 Salvo que en la escritura matriz o en el Reglamento, exista una prohibición expresa o que
4 establezca un término mínimo de arrendamiento, no se podrá prohibir el arrendamiento de los
5 apartamentos a corto plazo en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

6 El Consejo de Titulares podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los
7 arrendamientos de los apartamentos a corto plazo y podrá imponer una cuota mensual especial,
8 la cual no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento, a los titulares que arrienden su
9 apartamento a corto plazo.

10 Artículo 37.- Estacionamiento como elemento común

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

21 Por acuerdo mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse el
22 estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos

1 los titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de
2 titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el
3 párrafo anterior. El Consejo de Titulares determinará las condiciones y requisitos para
4 participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo
5 estimare conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta
6 área de estacionamiento, siempre que con ello no se menoscabe el disfrute o el acceso a
7 los espacios privados.

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

16 Artículo 38.- Alquiler y Venta de Estacionamientos

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

1 con anterioridad al período de treinta (30) días de colocar el anuncio de venta o
2 arrendamiento en el condominio.

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

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

8 Artículo 39.- Indivisión de elementos comunes

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

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

1 Todo titular tiene la obligación de permitir el paso por los elementos comunes
2 limitados de que disfrute su apartamento, cuando ello sea necesario para la realización
3 de obras de reparación y mantenimiento de equipo o elementos comunes. El acceso se
4 coordinará con el titular o los titulares en cuestión, velando porque se obstaculice lo
5 menos posible el disfrute del apartamento. Si no es posible localizar a los titulares, la
6 Junta de Directores contratará, cerrajeros y el profesional que sea necesario para entrar a
7 la propiedad y realizar la labor de reparaciones y/o mantenimiento ~~necesarias~~ necesaria.
8 El costo que ~~signifique el realizar la labor~~ la Junta, para lograr acceso a través de los
9 elementos comunes limitados, se incluirá a la cuota de mantenimiento de los titulares de
10 los apartamentos a los que fueron destinados dichos elementos comunes limitados,
11 proporcionalmente.

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

18 Artículo 40.- Uso de los elementos comunes

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

21 El Consejo de Titulares, por voto mayoritario, podrá aprobar la instalación de
22 equipos en áreas comunes para beneficios de éste, de varios titulares o de un titular en

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

14 Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras,
15 podrán beneficiarse de ellas, si los que incurrieron en el costo así lo aceptaran y estos
16 ~~pagara~~ pagaran lo que hubiera sido su aportación más cualquier costo que conlleve el
17 poder beneficiarse ese equipo.

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

1 Ley.

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

4 Ningún titular podrá, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos
5 los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las
6 áreas comunes, y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias
7 pertinentes, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, ~~o realizar obras que~~
8 ~~afecten a la seguridad,~~ ni cambiar el conjunto arquitectónico, fachada, y solidez ~~y o afectar~~
9 la conservación del edificio.

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

11 A menos que la escritura matriz, el Reglamento del condominio o la Oficina de
12 Gerencia de Permisos específicamente lo prohíban, los apartamentos y sus anejos
13 podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras
14 unidades susceptibles de aprovechamiento independiente; o podrán ser aumentados
15 por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna
16 segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso
17 dispuesto en la escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren
18 modificados.

19 En tales casos se requerirá, además, del consentimiento de los titulares afectados,
20 la aprobación por mayoría del Consejo de Titulares, correspondiéndole a la Junta de
21 Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo
22 dispuesto en el Artículo 9 de esta Ley y sin alterar los porcentajes correspondientes a los

1 restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los
2 porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de
3 segregación o agrupación que se otorgue, y tendrá que inscribirse dentro de los treinta
4 (30) días siguiente a la otorgación. La segregación o agrupación no surtirá efecto hasta
5 tanto se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas,
6 dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la
7 escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un
8 ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que
9 de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamento o apartamentos
10 según resulten modificados. Cuando se trate de una segregación, dicho plano deberá
11 también aparecer aprobado y certificado por la Oficina de Gerencia de Permisos.

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

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

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

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

1 condominio.

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

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

6 Todos los ingresos de todas las actividades u operaciones y todos los activos del El
7 Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una
8 combinación de ambos, ~~los ingresos de todas sus actividades u operaciones y todos sus~~
9 ~~activos,~~ estarán exentos de toda clase de tributación sobre ingresos, propiedad, arbitrio,
10 ventas y uso, patente, o cualquiera otra contribución impuesta o, que más adelante se
11 impusiere por el Gobierno de Puerto Rico o cualquier subdivisión política de éste.

12 Corresponde al Consejo de Titulares:

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

15 1) Junta de Directores. - En los condominios donde concurran más de
16 cuarenta (40) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con,
17 por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El
18 Reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres
19 directores indicados deberán ser electos por separado a cada
20 puesto.

21 Salvo el cargo de Vocal, los demás oficiales electos necesariamente
22 pertenecerán al Consejo de Titulares. El apoderado de un titular

1 que acredite mandato expreso de éste, por virtud de escritura de
2 poder, conforme establece la Ley, e inscrito en el Registro de
3 Poderes y Testamentos, podrá ser electo para ocupar el cargo de
4 Vocal. Las funciones de Vocal las establecerá el Consejo de Titulares en su
5 Reglamento. Los directores responderán personalmente por sus
6 acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en
7 delito, fraude o negligencia crasa, siendo el Consejo de Titulares
8 quien posee la causa de acción para reclamar la violación fiduciaria.
9 En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad
10 pecuniaria a un titular por sus gestiones como director, el Consejo
11 de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir
12 pólizas de seguros que cubran estos riesgos.

13 No obstante, lo anterior, los directores salientes o que hayan cesado
14 en sus funciones, tendrán la obligación de participar, asistir y
15 procurar que se lleve a cabo el proceso de transición entre la Junta
16 de Directores saliente y la entrante, incluyendo su deber de
17 suministrar documentos, datos, libros, registros, y cualquier otra
18 información, sea en formato físico, electrónico o digital, relevante a
19 la administración y buen gobierno del régimen. Además, tendrán la
20 obligación de asistir y firmar los documentos necesarios para el
21 traspaso de firmas ante las entidades bancarias pertinentes. El
22 incumplimiento de un director con ~~dicha obligación~~ dará estas

1 obligaciones darán lugar a que se le imponga responsabilidad
2 pecuniaria en su capacidad personal y/o la imposición de
3 sanciones de hasta cien dólares (\$100.00) ~~a partir de la fecha de~~
4 ~~incumplimiento hasta que cumpla~~ por cada día que se encuentre en
5 incumplimiento con lo dispuesto en ~~el presente~~ este inciso, conforme
6 disponga el foro con jurisdicción.

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

1 dicha persona con el voto mayoritario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22 Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento

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

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

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

22 3. Obras de Mejoras.- Las obras de mejora sólo podrán realizarse, inclusive

1 aquellas que requieran imponer una derrama, mediante la aprobación de
2 dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos
3 terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes.

4 Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar, a
5 su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares
6 beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes
7 para tales elementos comunes *limitados*, siempre y cuando, las mismas no
8 afecten la seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de
9 ninguna de las restantes unidades por parte de sus titulares. *Si las mejoras*
10 *o inversiones alteran la fachada del edificio, o el uso de un área común, deberá*
11 *obtener la previa aprobación dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez,*
12 *reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.*

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

- 20 4. Obras para Atender Estado de Emergencia.- El Director, el Presidente y/o
21 el Tesorero podrán realizar retiros del fondo de reserva para todo gasto
22 operacional para atender un "Estado de Emergencia", previa autorización

1 mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea
2 extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para
3 autorizar el desembolso se convocará y celebrará en un término expedito
4 no menor de veinticuatro (24) horas. La notificación de convocatoria para
5 asamblea extraordinaria para aprobar el desembolso podrá ser mediante
6 entrega personal, debajo de cada puerta o por cualquier medio alterno
7 disponible, incluyendo correo electrónico. Se entenderá que existe un
8 “Estado de Emergencia” cuando así lo decreten las autoridades
9 pertinentes.

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

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

22 1. Al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o

1 estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan
2 uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación,
3 mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que
4 razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la
5 referida facilidad.

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

14 3. Al titular del apartamento que arriende su apartamento a corto plazo.
15 Dicha cuota no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento. La cantidad
16 impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se
17 añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a
18 dichos apartamento.

19 g) Aprobar por mayoría simple, la supresión de barreras arquitectónicas que
20 dificulten el acceso o la movilidad de personas con impedimentos físicos.

21 h) Aprobar o enmendar el Reglamento a que se refiere el Artículo 13 de esta Ley.

22 i) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el

1 Reglamento, para imponer multas al titular por las violaciones a las normas de
2 convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento cometidas
3 por parte del titular su residente, su visitante o su suplidor hasta la suma de
4 trescientos dólares (\$300.00) por cada violación incurrida. Cada nueva violación
5 deberá ser notificada al titular multado. Una vez resuelta de manera final
6 cualquier controversia suscitada sobre la validez y el carácter exigible de la
7 multa, y de no pagarla se procederá con la suspensión de servicios tal y como se
8 hace con la falta de pago de las cuotas de mantenimiento.

- 9 j) Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la
10 comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el
11 mejor servicio común.

12 Artículo 45.- Reuniones, notificaciones, procedimientos

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

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

1 por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente al titular que lo resida, por
2 medio de carta que el sistema de correo pueda certificar su envío, por correo electrónico
3 o por cualquier otro medio, siempre que la administración pueda validar su envío en
4 caso de cuestionarse por el titular, siempre dirigida a la dirección que a esos fines haya
5 designado el titular al registrarse.

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

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

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

20 No será necesaria la celebración de una asamblea del Consejo de Titulares para
21 determinado propósito, exceptuando para la elección del Director o de los Directores de la
22 Junta, y para la aprobación de presupuestos o cuotas especiales, si todos los titulares con

1 derecho a votar en dicha asamblea renunciaren a la referida asamblea y consintieren por
2 escrito a que se tome la acción propuesta. El Consejo de Titulares podrá establecer en su
3 Reglamento mecanismos electrónicos para la renuncia a la celebración de la asamblea y votación,
4 incluyendo la forma en que se identificará al titular que emite el voto.

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

8 Artículo 46.- Voto; representación

9 La asistencia a las asambleas del Consejo de Titulares será personal o por
10 representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito
11 firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la
12 asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder
13 general otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos. La
14 autenticidad de la firma del titular se validará mediante el Registro de Titulares y
15 tendrá que ser entregado con un mínimo de veinticuatro (24) horas antes de comenzar
16 la asamblea.

17 La representación en las asambleas del Consejo de Titulares en los que exista por
18 lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas
19 mayores de edad que, a su vez, sean titulares que no adeuden dos (2) o más cuotas de
20 mantenimiento, y/o derramas y/o multas vencidas por más de sesenta (60) días, y/o
21 primas del seguro matriz, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad,
22 el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean mandatarios del titular en virtud

1 de poder otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos o un
2 abogado admitido al ejercicio de la profesión que valide de forma fehaciente, ser el
3 representante legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un
4 titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular. En caso
5 de matrimonios, que a su vez, al menos uno de ellos es titular, solo podrán representar
6 a un titular adicional. Ninguna persona que comparece a asamblea representando a un
7 titular, podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un
8 titular.

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

11 Cada titular tendrá derecho a un voto independientemente del número de
12 apartamentos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría numérica de
13 titulares, y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su
14 apartamento para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la
15 definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble. Se computará el por
16 ciento de participación que sea mayor entre los apartamentos que pertenezcan a un
17 mismo titular.

18 Aquellos titulares que adeuden dos (2) o más plazos de cuotas, y/o derramas y/o multas
19 con pago vencido de sesenta (60) días o más, y/o alguna prima vencida del seguro comunal por
20 cualquiera de los apartamentos de los que sea titular, quedarán temporalmente privados de
21 ejercer su derecho al voto en las asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la

1 deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado
2 por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión.

3 Cuando uno o más apartamentos pertenecieren a una persona jurídica, ésta
4 designará, mediante resolución corporativa, a la persona que la representará para que
5 asista a las asambleas y ejercite el derecho al voto que le corresponda. En ausencia de la
6 resolución corporativa no podrá registrarse el voto de ese apartamento en las decisiones
7 del Consejo de Titulares. La resolución corporativa que acredite la representatividad, tiene que
8 ser entregada, por lo menos, 24 horas antes de la fecha de la asamblea.

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

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

17 El Consejo de Titulares deberá establecer en su Reglamento métodos más flexibles para
18 permitir el voto por representación para Asambleas Extraordinarias con términos de
19 convocatoria más cortos, como aquella para considerar Obras para Atender Estados de
20 Emergencia u Obras Urgentes.

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

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

- 1 a) Los titulares presentes en la asamblea tendrán autoridad para ~~descargar~~
2 determinar discutir o dar por discutidos los asuntos contenidos en la agenda de la
3 asamblea.
- 4 b) La mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se
5 computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares
6 presentes o representados al momento de votarse por el acuerdo, excepto en
7 aquellos casos en que se requiera unanimidad o del voto de dos terceras partes
8 (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las
9 participaciones en las áreas comunes, en cuyo caso, se requerirá dar
10 cumplimiento con las disposiciones del inciso (c), siguiente.
- 11 c) Cuando los titulares presentes en una asamblea convocada para tomar un
12 acuerdo que requiera unanimidad o de dos terceras partes (2/3) de todos los
13 titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en
14 las áreas comunes estos adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente
15 citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del
16 acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha
17 notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán
18 vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo,
19 salvo que antes manifestaren su conformidad.
- 20 La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3)
21 de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las
22 participaciones en las áreas comunes deberá fundamentarse expresamente, bien

1 en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún
2 caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de
3 propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta. La declaración de un
4 voto caprichoso será tomada por el Consejo de Titulares en la asamblea en
5 cuestión.

6 Cuando un titular que no asistió a la asamblea, presente ante la Junta de Directores, su
7 oposición a una determinación del Consejo de Titulares que requiera unanimidad o dos
8 terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de
9 las participaciones en las áreas comunes, la Junta de Directores determinará si la objeción
10 fue fundamentada o no, y le notificará al titular su determinación. Si se determina que la
11 oposición es infundada, se tendrá por no puesta. El titular podrá impugnar dicha
12 determinación ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, a partir de la fecha de
13 notificación de la determinación de la Junta de Directores.

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

20 d) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán
21 necesariamente el lugar, fecha y hora de la asamblea, asuntos propuestos,
22 número de titulares presentes, con expresión de sus nombres, forma en que fue

1 convocada la asamblea, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y
2 en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular
3 quiera dejar constancia.

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

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

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

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

- 1 b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo de Titulares el
2 presupuesto anual. El Director o la Junta de Directores será responsable de hacer que se
3 notifique una copia del presupuesto anual a todo titular, con al menos quince (15) días de
4 antelación, a la fecha en que se celebre la asamblea donde se someta el mismo a la
5 aprobación del Consejo de Titulares.
- 6 c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar
7 detalladamente en un libro los activos y obligaciones, así como también, las partidas
8 de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por
9 orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los
10 elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en
11 días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro
12 expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.
- 13 d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos
14 comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo
15 los correspondientes recibos y cheques.
- 16 e) Abrir las cuentas bancarias necesarias a nombre del Consejo de Titulares, en las
17 cuales depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro
18 del término de su recibo que fije el Reglamento; girar cheques contra dicha
19 cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no
20 extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo
21 correspondiente.
- 22 f) Someter para la aprobación del Consejo de Titulares ~~el estado de situación~~

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

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

22 h) Mantener el registro de titulares. El registro de titulares podrá llevarse y

1 conservarse en cualquier forma y manera que permita acceder los datos que allí
2 se consignan, conforme los establezca la Junta de Directores, ya sea en papel, o
3 formatos electrónicos, digitales o conforme lo requiera algún programa o
4 aplicación que se utilice para el almacenaje de dichos datos.

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

7 j) Cubrir cualquier vacante de los miembros de la Junta de Directores sujeto a
8 ~~revocación~~ ratificación del Consejo de Titulares.

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

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

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

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

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

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

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

15 ~~Toda~~ Todo acuerdo de transacción judicial o extrajudicial que exceda de diez mil
16 dólares (\$10,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los
17 condominios no residenciales ~~comerciales o profesionales~~, el Reglamento podrá fijar otra
18 suma.

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

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

1 El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

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

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

1 El Tesorero tendrá los siguientes deberes y facultades:

- 2 a) El Tesorero será el custodio de todas las cuentas e instrumentos bancarios donde
3 se hayan depositado o representen fondos del Consejo de Titulares sea cual fuera
4 su fuente de recaudo, salvaguardará los activos y será responsable del cumplimiento de
5 obligaciones financieras.
- 6 b) Coordinará con el Agente Administrador, ~~contadores~~ y/o ~~auditores~~ contador que
7 se contrate ~~contraten~~ ~~por la administración del condominio~~, los asuntos
8 financieros del Consejo de Titulares ~~concernientes a las recaudaciones y pagos~~ y se
9 asegurará que se anoten detalladamente en un libro o aplicación y/o programas
10 de computadoras, todas las transacciones que afecten los activos y obligaciones y los ~~las~~
11 ~~partidas de~~ ingresos y gastos, fijándoles por orden de fecha y especificando las
12 cuentas que fueron afectadas, manteniendo de esta forma libros de contabilidad
13 adecuados. ~~los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes.~~
- 14 c) Coordinará, además, que se tenga disponible, para el examen de todos los
15 titulares, la información antes recopilada y los comprobantes acreditativos de las
16 partidas anotadas en los días y horas hábiles que hayan sido informados a la
17 comunidad.
- 18 d) ~~Supervisará~~ Coordinará y superostrará, ~~en conjunto al recurso administrativo y~~
19 ~~contable que haya sido dispuesto para la administración del condominio~~ con el
20 Agente Administrador y/o con el contador que se contrate, el cobro a los titulares de
21 las cantidades con las que deben contribuir a los gastos comunes y de cualquier
22 otra cantidad que deba ser pagada por los titulares, y dar continuidad a la gestión de

1 cobro y pago que sea necesaria, extendiendo el recibo que corresponda por las
2 sumas acreditadas que fueran requeridas, y figurando como firma autorizada en
3 la expedición de cheques para el pago y desembolso de las obligaciones del
4 condominio.

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

12 f) Preparará, y coordinará el envío, ~~para someterlo a la aprobación del Consejo de~~
13 ~~Titulares quince (15) días previos a la fecha pautada para la asamblea anual, el~~
14 ~~estado de situación financiera al año que finaliza, indicando la cantidad total~~
15 ~~recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y cualquier otro concepto,~~
16 ~~un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración~~
17 ~~percibida por el Agente Administrador, las cuentas a cobrar por gastos comunes~~
18 ~~o cualquier otro concepto, el balance para el próximo año y la cantidad~~
19 ~~disponible por concepto de fondo de reserva de los estados financieros, según~~
20 ~~dispone el Artículo 48 (f) de esta Ley.~~

21 g) ~~Redactará~~ Coordinará la redacción con el contador que se contrate, o redactará para la
22 revisión de la Junta de Directores, el proyecto de presupuesto anual de ingresos y

1 gastos previsibles, *incluyendo la aportación correspondiente a la cuenta de reserva y de*
2 ~~ingresos~~, precisando la cuota de mantenimiento que a base del porcentaje de
3 participación le corresponde pagar a cada titular.

4 h) Hará depositar, en las cuentas ~~correspondiente~~ correspondientes, las cantidades
5 cobradas y se asegurará que ~~no se hagan retiros del fondo de reserva sin la~~
6 ~~aprobación del Consejo de Titulares~~ el uso del fondo de reserva se haga según
7 aprobado por el Consejo de Titulares y en cumplimiento a lo establecido en esta Ley.

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

11 j) Supervisará que las suspensiones de los servicios que provienen de la
12 infraestructura común del condominio que realice la administración, sea
13 conformidad con ~~los~~ lo establecido en esta Ley.

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

16 Artículo 52.- Poderes y Deberes del Síndico

17 En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de
18 Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos,
19 cualquier titular podrá acudir al foro competente para solicitar que se designe a un
20 síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El
21 tribunal, si se tratare de un condominio en el que no exista un apartamento dedicado a
22 vivienda o el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, en los demás

1 casos, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en
2 consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que
3 deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la
4 pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se
5 incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares
6 como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por seis
7 (6) meses. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor o el Tribunal,
8 según corresponda, podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de cualquier
9 titular o por justa causa.

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

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

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

19 La Junta de Directores no podrá aprobar contratos para obras, servicios,
20 suministro de materiales y cualquier otro, que conlleven el desembolso de fondos
21 comunes recaudados a través de cuotas de mantenimiento y derrama, que excedan el
22 período del presupuesto operacional bajo su manejo y administración mientras se

1 desempeñan como directores, salvo que contengan una resolución de revocación
2 unilateral y sin expresión de causa, a favor de la Junta y/o el Consejo de Titulares, o que
3 el Consejo de Titulares apruebe dicho contrato en una asamblea con el voto de la
4 mayoría. De igual forma, se darán por nulas o no puestas, las cláusulas de renovación
5 automática incluidas en todo contrato suscrito donde el Consejo de Titulares sea parte,
6 salvo que el Contrato con la cláusula de renovación automática sea aprobado por el
7 Consejo de Titulares en asamblea.

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

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

1 a esos efectos, así como la expresión de que no se encontraron más licitadores para
2 dicho servicio y la evidencia debe estar disponible para la revisión de cualquier titular
3 que así lo solicite.

4 Artículo 54.- Obligación de contribuir para cubrir los gastos de administración y
5 conservación

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

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

1 contribuir a dichos gastos se determinará de conformidad con las disposiciones
2 supletorias aplicables del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, incluso
3 aquellas sobre servidumbres y comunidad de bienes, y/o por las normas de equidad y
4 razonabilidad que resulten pertinentes.

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

14 La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos
15 comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y
16 vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Cada plazo vence el primer día de cada
17 mes. La administración cobrará una penalidad del diez por ciento (10%) de la cuota
18 impagada si transcurren quince (15) días del vencimiento de la mensualidad. En el caso
19 de las deudas del Gobierno de Puerto Rico el término será de ciento veinte (120) días.
20 En exceso de ese término la penalidad será de un doce por ciento (12%) de la totalidad
21 de la deuda. El Gobierno de Puerto Rico quedará exento del pago de dicha penalidad
22 cuando se trate de residenciales públicos. Si la falta de pago excede de tres (3) o más

1 plazos, conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual
2 del total adeudado. La Junta de Directores no está obligada a recibir pagos parciales.

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

5 Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el tribunal, a instancias del
6 demandante, decretará el embargo preventivo de las bienes del deudor o deudores,
7 libre de fianza, y sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el
8 Presidente o el Tesorero, ante un notario público u otro funcionario autorizado para
9 tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía,
10 así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior.

11 Una vez decretado el embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar
12 al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la
13 finca pertinente.

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

19 La Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable,
20 electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data,
21 y/o cualquier otro servicio similar, cuando el suministro de éstos llega por medio de
22 instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble, a aquellos

1 titulares que adeuden dos (2) o más plazos de cuotas, cuotas especiales, de derramas,
2 multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro
3 comunal por cualquiera de los apartamentos de los que sea titular. No se suspenderá
4 ningún servicio, a menos que medie una notificación al titular por los medios
5 establecidos en esta ley, la cual deberá realizarse con no menos de quince (15) días de
6 anticipación.

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

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

1 procesos de suspensión de servicios por falta de pago de cuotas de mantenimiento
2 podrán reanudarse.

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

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

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

18 Cualquier institución financiera que provea un financiamiento interino a una
19 persona para la construcción de apartamentos y elementos comunes a ser sometidos o
20 sometido al régimen de propiedad horizontal y se convierta en dueño del inmueble en
21 un procedimiento de ejecución o dación en pago, no será considerada como
22 Desarrollador, Administrador Interino o constituyente del régimen conforme dispone

1 esta Ley, siempre y cuando la institución financiera no rebase sus funciones usuales de
2 un acreedor en la protección de su garantía de conformidad con las prácticas
3 comerciales seguidas por instituciones financieras que proveen financiamiento interino
4 de construcción de entidad financiera.

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

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

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

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

20 Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán
21 asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales,
22 procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos no relacionados a la propiedad

1 privada de los titulares, para beneficio común de los titulares. Los titulares podrán
2 asegurar por su cuenta y para beneficio propio su apartamento respectivo. El titular que
3 tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no
4 queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado
5 por el Consejo de Titulares.

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

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

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

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

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

20 En caso de siniestro, el Consejo de Titulares mediante acuerdo de la mayoría,
21 podrá determinar contratar una firma de profesionales para el avalúo de los daños y/o

1 pérdidas sufridas, tanto de las áreas comunes como dentro de los apartamentos. De la
2 misma manera pueden acordar la manera para sufragar dichos gastos.

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

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

19 Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización
20 para distribuirla luego entre los titulares, los dineros se depositarán en una cuenta
21 especial, de la cual sólo podrán efectuarse retiros previa certificación del Tesorero y del
22 Secretario en la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza

1 el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o
2 administrativo.

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

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

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

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

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

1 Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, ~~de la persona que somete el~~
2 ~~inmueble al régimen de propiedad horizontal durante la administración interina del~~
3 ~~Administrador Interino, del Agente Administrador~~ así como los acuerdos del Consejo de
4 Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

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

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

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

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

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

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

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

4 Artículo 61.- ~~Radicación~~ Presentación de acciones de impugnación.

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

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

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

21 Artículo 62.- Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del
22 Consumidor.

1 Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para
2 emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley 38-2017, según
3 enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del
4 Gobierno de Puerto Rico”, dirigida a:

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

- 1 vicios o defectos de dicho apartamento;
- 2 f) proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el período de
3 la administración del titular que somete el inmueble al régimen de la propiedad
4 horizontal, conforme al Artículo 31.

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

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

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

18 Artículo 64.- Adjudicación de controversias; multas administrativas; revisión
19 judicial.

20 El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos
21 los poderes que le confiere la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada,
22 conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor", tanto al

1 adjudicar las controversias que surjan bajo esta Ley como para evitar que cualquier
2 persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma incluyendo la
3 imposición de multas administrativas hasta la cantidad máxima establecida en dicha
4 Ley. Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta Ley
5 podrá ser reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en
6 la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento
7 Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

8 Artículo 65.- Plan de desastre y emergencia.

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

20 Durante el mes de enero de cada año, cada condominio notificará al Cuartel del
21 Negociado de la Policía de Puerto Rico correspondiente, a la Oficina de Manejo de
22 Emergencias Municipal, a la estación del Negociado del Cuerpo de Bomberos de Puerto

1 Rico, y al Departamento de Asuntos del Consumidor el nombre y teléfono de los
2 miembros de la Junta de Directores y del Agente Administrador, de forma que se
3 mantenga un registro de las personas a contactarse en un momento de emergencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15 La totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad
16 horizontal o el propietario único, podrán renunciar a este régimen y solicitar del
17 registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz,
18 siempre que éstas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas
19 a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la
20 garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el
21 inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los Artículos
22 326 y siguientes del Código Civil.

1 Artículo 69.- Separabilidad.

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

20 Artículo 70.- Derogación de leyes

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

4 Artículo 71.-Vigencia

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