

# REVISTA ¡ENTERATE!

## CONDOMINIOS Y CONTROLES DE ACCESO



WWW.ASOCIACIONDECONDOMINIOSP.R.COM

**CUMBRE ADMINISTRACION  
OESTE 2021**

# JUNTA DE DIRECTORES

Asegure su condominio con las alternativas de mayor alcance y cubierta.

Valorización libre de costo.

¡Coordine su presentación hoy mismo!



## SEGUROS DE CONDOMINIOS

**¡Llámenos hoy!**  
**787-706-5555**

Facilidades para condominios costeros.

**CORONA INSURANCE GROUP, INC.**



**CORONA  
INSURANCE**

**25** *Aniversario*

# INNOVANDO CON DEYA

En el Departamento de Decoración de Cabinas le ofrecemos múltiples opciones para personalizar sus cabinas, ya que le permitimos diseñar la misma con selecciones de iluminación, paneles, pisos y pasamanos. Puede realizar su selección a tono con la identidad de su edificio o función del elevador y así crear una experiencia de transporte vertical inigualable.

Le ofrecemos conceptos impresionantes para mezclar a la perfección espacio, color e iluminación creando una experiencia única en el transporte de sus usuarios.

Con un servicio directo a nuestros clientes en la planificación y coordinación le apoyamos en todo el proceso de creación hasta la instalación. La calidad de los materiales en todas nuestras decoraciones están garantizadas con nuestra trayectoria de servicio como empresa.



Contácto: 787.268.8777 | [ventas@deya.com](mailto:ventas@deya.com)



[www.deya.com](http://www.deya.com)



## GRACIAS A NUESTROS

### AUSPICIADORES INSTITUCIONALES

- ♦ **CORONA INSURANCE**
- ♦ **DEYA ELEVATOR**
- ♦ **LANCO**
- ♦ **MANAGE MY NEST**
- ♦ **MERLIN LAW GROUP**
- ♦ **POLICIA PRIVADA**
- ♦ **SHERWIN WILLIAMS**
- ♦ **SULKY LUGO**

**AGRADECEMOS NUESTROS CONFERENCIANTES:** Lcda. Myriam González Pérez, Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz, Lcda. Naomi Jusino Girón, Sra. Mary Ortega, Corona Insurance, Manage My Nest, Lanco, Sherwin Williams, ISS, Integrated Security Services, Negociado para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres

**GRACIAS A TODOS LOS AUSPICIADORES Y EXHIBIDORES**

**GRACIAS A NUESTRO EQUIPO DE TRABAJO,** siempre comprometido y con la iniciativa de ofrecer una mejor actividad cada año: **Esmeralda Rivera, Wilson Cruz, Sulky Lugo, Norberto Cruz, Stephanie Aponte, Jay Morales, Milagros Cruz, Víctor (Pachuco) & Yamira Rivera, Nereida García, Pedro Andujar, y el Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz.** Gracias!!!

## AUSPICIADORES INSTITUCIONALES



## AUSPICIADORES CUMBRE 2021



La Asociación ni sus organizadores se hacen responsables de cualquier oferta u ofrecimiento de nuestros anunciantes ni auspiciadores.



## Mensaje de la Directora Ejecutiva

**S**iguiendo con nuestro compromiso con la educación, llega la Cumbre de Administración al área oeste.

Hemos preparado un programa educativo, atendiendo las sugerencias de temas de nuestros más de 19,000 seguidores en Facebook y los más de 12,500 suscriptores que tiene la Asociación, que constantemente nos escriben y nos llaman para que se pueda integrar nuevos temas a las conferencias.

Por primera vez haremos “Streaming de la Cumbre” donde las personas que no puedan llegar hasta Mayaguez, puedan ordenar su Pase VIP para conectarse en vivo o ver las conferencias por 30 días después del evento. Definitivamente la tecnología en los tiempos de Covid-19, ha permitido a pasos acelerados que las personas se conecten online para educarse, ya que saben lo fácil que es con su celular, tableta o computadora y hasta por llamada telefónica.

La asociación hace un esfuerzo extraordinario por continuar con los eventos presenciales libre de costo y contamos con la alianza de la Academia Sulky Lugo para seguir actualizando los conocimientos de las comunidades, compañías y profesionales.

**¡Agradecemos sinceramente todo su respaldo!**

**NOS VEMOS EN EL ENCUENTRO DICIEMBRE 2021.**

*Mary Ortega*

**2021  
VOL. 34**



# Aqua-Proof™ WALL

Base impermeabilizante, selladora  
de grietas y fisuras

100%  
A PRUEBA DE AGUA  
WATERPROOF



## Usos | Ventajas | Beneficios:

- Impermeabiliza paredes verticales, evitando la decoloración en las paredes
- Idóneo en proyectos de repintado multi nivel
- Resistente a presión negativa
- Utilizar previo a pintura
- Resistente a alcalinidad
- Base monolítica

## paints & sealers

### LOCALIDADES

- Arecibo (787) 262 5292
- Ave. Piñero (787) 793 4855
- Bayamón (787) 798 5534
- Cabo Rojo (787) 851 5626
- Caguas (787) 704 0439
- Carolina (787) 701 1090
- Fajardo (787) 655 0018
- Guayama (787) 686 7979
- Guaynabo (787) 720 6131
- Las Piedras (787) 733 5807
- Manatí (787) 854 7458
- Ponce (787) 953 3927
- Salinas (787) 824 4841
- San Lorenzo (787) 736 7704





# PROBLEMAS ENTRE TITULARES

## LA JUNTA NO TIENE QUE INTERVENIR

**Por Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz**

Es común que los titulares acudan a la oficina de administración en busca de ayuda porque tienen problemas con un vecino. Estos problemas pueden ser desde que el perro no los deja dormir, que ponen la música a un volumen insoportable, que tienen el aire acondicionado prendido 24/7 y esto produce condensación en su apartamento, etc.

Estas quejas son traídas a la atención del administrador casi todos los días, el problema es que el administrador, la Junta de Directores y el titular desconocen cómo deben actuar ante esta situación y cuál es la responsabilidad de cada uno.

En la anterior Ley de Condominios, Ley 104-1958, estaba el Artículo 1-A que en cuanto al disfrute de la propiedad, decía lo siguiente:

"El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno."

De la forma que estaba redactado ese artículo aparentaba que el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador eran responsables de velar por la felicidad y tranquilidad de cada titular. La frase que abonaba a esto decía que su "deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento."

La realidad es que a lo que se refería esa frase es el disfrute en relación con los elementos comunes. Un ejemplo de esto sería una filtración que afecte con relación a los apartamentos privados. Por ejemplo, una filtración que

proviene de un área común afecta el disfrute de la propiedad de un titular. Esto es responsabilidad del Consejo de Titulares y la Junta de Directores de resolverlo.

Esa frase traía confusión y muchos la interpretaban como que era responsabilidad de la Junta de Directores y el administrador intervenir cuando, por ejemplo, con un titular que hacía ruidos innecesarios que molestaba a sus vecinos.

En la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, el equivalente al Artículo 1-A es el Artículo 2 y en éste se eliminó esa frase para no crear más confusión. La nueva redacción lee como sigue:

"Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo con los criterios que más adelante se establecen.

El titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

**Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.**

En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho." (Énfasis suplido)

Pueden apreciar que en el párrafo ennegrecido ya no existe la oración sobre velar por el disfrute de la propiedad. La Ley de Condominios, tanto

anterior como actual, impone una responsabilidad a la Junta de Directores y al Consejo de Titulares de velar por el buen funcionamiento del régimen y sus elementos comunes. El eliminar esta oración no cambia la responsabilidad que tienen estos entes para con los elementos comunes generales.

El Artículo 39 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, se refiere a las obligaciones de los titulares. En la ley anterior esto era el Artículo 15. Prácticamente son las normas de convivencia de la Ley de Condominios de Puerto Rico. Este artículo tiene un listado con el cual los titulares deben cumplir, pero antes del listado establece lo siguiente:

"La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como, "Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho", y cualquier otro remedio en equidad. La Junta de Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas establecidas en esta Ley."

Como pueden apreciar este artículo establece que cuando un titular no cumple con su deber ante la ley y afecta a otro titular, es éste quien debe llevar la acción que corresponda contra el titular o vecino que lo está afectando.

El principio general es que a la Junta de Directores, así como a la administración, solo le compete intervenir en casos donde se afecten elementos comunes generales, ya que ésta es su responsabilidad.

Cuando un titular acude a la oficina de administración a solicitar ayuda porque el perro del vecino ladra mucho o tiene mal olor, el administrador le puede enviar una carta al titular para informarle sobre la queja y solicitarle que tome las medidas necesarias. Su responsabilidad llega hasta ahí, al igual que la de la Junta de Directores. Se le debe explicar al titular que si esta comunicación no funciona será su responsabilidad resolver el problema directamente con su vecino. Esto es algo que nadie quiere escuchar ni entender. Nadie quiere enfrentar a sus vecinos, ni tener problemas con ellos, por lo que le exigen al administrador o la Junta de Directores que se hagan cargo del asunto.

Los titulares afectados alegarán que la conducta del titular es una violación al reglamento y por lo tanto le toca a la Junta de Directores o al Agente Administrador resolverlo. Esto no es correcto por que solo las violaciones que afectan elementos comunes le toca a ellos atenderla Solo procede la intervención limitada que ya explicamos. En los condominios donde se ha aprobado la imposición de multas se exige que se le impongan multas al titular que está incurriendo en la conducta impropia. Si se incurre en una violación al reglamento procede que se imponga la multa, aunque con esto no necesariamente se resolverá el problema.

Los titulares tienen una solución efectiva y rápida, ésta es presentar una querrela ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Investigaciones, bajo la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, Ley 140-1974, conocida comúnmente como Ley 140. Es tan sencillo como acudir al tribunal y pedirle al alguacil que le provea un formulario de querrela de Ley 140, llenarlo y entregárselo. El juez lo verá, escuchará lo que tenga que decir y lo citará a una vista para dilucidar el problema con su vecino. El titular no necesitará contratar abogado, ni tendrá que diligenciar la citación, ya que los alguaciles se encargarán de citar a su vecino. El asunto se debería poder resolver en menos de un mes.

Muchas veces los titulares optan por evitar la confrontación con su vecino. Si la Junta de Directores decidiera ser quien acuda al tribunal, no lo puede hacer por el mecanismo de la Ley 140 y tendría que utilizar uno que conllevaría costos y más tiempo. De todos modos, la confrontación será inevitable ya que el titular que se queja tendrá que sentarse a testificar en contra de su vecino. En una ocasión una Junta de Directores accedió a llevar el caso, por lo que radiqué una petición de interdicto. El día de la vista, el titular que se quejaba, para no enfrentar a su vecino, decidió no ir como testigo. El resultado fue que se desestimó la demanda ya que no teníamos prueba. Quien único puede testificar en este tipo de caso es el titular afectado.

El administrador y la Junta de Directores tienen ya suficientes problemas atendiendo los asuntos de las áreas comunes, para que tengan que atender situaciones personales de los titulares. La solución a esos problemas esta en sus manos.

Lcdo. Roberto A. Rivera Ruiz  
[www.lcdoriveraruiz.com](http://www.lcdoriveraruiz.com)  
(787) 603-3047  
lcdoriveraruiz@yahoo.com

# ASAMBLEAS EN CONDOMINIOS

## Ley de Condominios #129-2020

### **Artículo 50.- Reuniones, Notificaciones, Procedimientos**

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

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente al titular que lo resida, por medio de carta que el sistema de correo pueda certificar su envío y 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.

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

La citación para la asamblea ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el reglamento, se hará cuando menos con quince (15) días de antelación, y para las extraordinarias, un mínimo de cinco (5) días de antelación a su celebración, excepto que se establezca distinto en otro Artículo de esta Ley. Dichas Asambleas, no se podrán convocar para realizarse dentro del horario habitual de trabajo.

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

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

### **Voto Representación**

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

### **Artículo 51.- Voto; Representación**

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

La representación en las asambleas del Consejo de Titulares en los que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas mayores de edad que, a su vez, sean titulares que no adeuden tres (3) o más cuotas de mantenimiento, y/o derramas y/o multas vencidas por más de sesenta (60) días, y/o primas del seguro matriz, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad, el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean mandatarios del titular en virtud de poder otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos o un abogado admitido al ejercicio de la profesión que valide de forma fehaciente, ser el representante legal del titular.

Ninguna de las personas autorizadas a representar a un titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular. En caso de matrimonios, que a su vez, al menos uno (1) de ellos es titular, solo podrán representar a un titular adicional. Ninguna persona que comparece a asamblea representando a un titular, podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular. Los poderes de representación estarán disponibles antes durante y después de la asamblea para la revisión de cualquier titular que así lo solicite.

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

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

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos de cuotas, y/o derramas y/o cuotas especiales y/o multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, y/o alguna prima vencida del seguro comunal por cualquiera de los apartamentos de los que sea titular, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto, prestar su consentimiento o expresarse en las asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión.

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

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

Consejo de Titulares. La persona designada será la única que podrá representar a otro titular.

Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quién salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuanto se trate de acuerdos que requieran la unanimidad o 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.

El Consejo de Titulares deberá establecer en su reglamento métodos más flexibles para permitir el voto por representación para Asambleas Extraordinarias con términos de convocatoria más cortos, como aquella para considerar obras para atender estados de emergencia u obras urgentes.

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

El Consejo de Titulares podrá establecer en su Reglamento mecanismos electrónicos para la realización de asambleas extraordinarias utilizando plataformas de **videoconferencias y votación electrónica (Asambleas Virtuales)** cuando exista un estado de emergencia, según decretado por el gobierno federal o estatal. En tal caso, el Reglamento incluirá la forma en que se identificará al titular que emite el voto y la forma en la que se notificarán los votos emitidos por apartamento a los titulares una vez terminada la votación, además de proveer un espacio donde el titular pueda, en caso de oposición a la propuesta sometida a votación, fundamentar debidamente la misma.

Cuando exista un estado de emergencia decretado por el gobierno estatal o federal en el que se incluya a Puerto Rico y se necesite tomar una determinación que requiera aprobación del Consejo de Titulares, pero no sea posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria, la primera opción del Consejo de Titulares, será celebrar la asamblea extraordinaria utilizando plataformas de videoconferencia. No se podrán celebrar asambleas ordinarias ni se aprobarán derramas utilizando el método alterno de Asambleas por videoconferencia. Si el reglamento del Condominio no se ha enmendado para establecer mecanismos de celebración de asamblea extraordinaria, se seguirá el siguiente mecanismo:

La Junta de Directores, redactará una citación a los titulares que contendrá: 1) el nombre del condominio; 2) la fecha de la celebración de la asamblea extraordinaria; 3) la situación apremiante que requiere la celebración de una asamblea extraordinaria a través de plataformas de videoconferencias, haciendo referencia a la declaración de emergencia; 4) el periodo que se tendrá para recibir los votos, de ser necesaria una votación; y 5) la forma en que se realizará el voto, mediante documento impreso y/o mecanismo electrónico.

De utilizarse un mecanismo de voto electrónico, el mismo deberá proveer para que se pueda corroborar y certificar el resultado de la votación.

Se deberá mantener en el Libro de Actas copia de la notificación, copia fehaciente de su envío, prueba de los votos emitidos, la certificación del resultado de la votación y evidencia de la notificación del resultado.

#### **Artículo 52.- Acuerdos del Consejo, Normas; Notificación de Ausentes**

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

- a. Los titulares presentes en la asamblea tendrán autoridad para determinar discutir o dar por discutidos los asuntos contenidos en la agenda de la asamblea.
- b. La mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de votarse por el acuerdo, excepto en aquellos casos en que se requiera unanimidad o del voto 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, en cuyo caso, se requerirá dar cumplimiento con las disposiciones del inciso (c), siguiente.
- c. Cuando los titulares presentes en una asamblea convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad o 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 estos adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad. La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o 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 deberá fundamentarse expresamente, bien en la

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

Cuando un titular que no asistió a la asamblea, presente ante la Junta de Directores, su oposición a una determinación del Consejo de Titulares que requiera unanimidad o 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, la Junta de Directores determinará si la objeción fue fundamentada o no, y le notificará al titular su determinación. Si se determina que la oposición es infundada, se tendrá por no puesta. El titular podrá impugnar dicha determinación ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, a partir de la fecha de notificación de la determinación de la Junta de Directores.

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

- d. Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la asamblea, asuntos propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres, forma en que fue convocada la asamblea, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia.
- e. Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario, o por el Director, o por las personas que ejercían tal función en la asamblea donde se adoptó el acuerdo, y serán sometidas para corrección del Consejo de Titulares dentro de un término de treinta (30) días. En caso de no haber presidente y/o secretario, podrán firmarse por al menos dos (2) miembros de la Junta a menos que solo haya un director en la Junta de Directores en cuyo caso éste podrá firmarlas solo. El acta oficializada con ambas firmas dará constancia prima facie de lo trascendido en la asamblea y de los acuerdos alcanzados por el Consejo de Titulares.



# ¿SITUACIONES LEGALES? DEJELO EN NUESTRAS MANOS



- ✓ COBROS DE DINERO
- ✓ CUOTAS DE MANTENIMIENTO
- ✓ REGLAMENTOS Y ASUNTOS ADMINISTRATIVOS
- ✓ CONDICIONES RESTRICTIVAS
- ✓ SEGURIDAD Y RECLAMACIONES
- ✓ ASAMBLEAS Y ASUNTOS PARLAMENTARIOS
- ✓ TRIBUNAL Y AGENCIAS ADMINISTRATIVAS
- ✓ SERVICIOS LEGALES & NOTARIALES EN GENERAL

*\*\*\*Servicios a toda la Isla\*\*\**

**Lcda. Naomi Jusino Girón**  
**787.607.9588 | 787.259.3288**  
**lcda.jusinogiron@gmail.com**  
**2734 Blvd. Luis A. Ferré Ponce, PR 00717 -0300**



## SEPARA TU FECHA CON TIEMPO

### Nuestros servicios incluyen:

- Cuatro (4) Horas Grabación de Reunión o Asamblea y entrega de video.
- Reunión (1) hora con Moderador y Junta de Directores, o encargados de reunión para aclarar dudas, práctica y preguntas de la Videoconferencia.
- Práctica de presentación en Asamblea con Power Point, PDF, Excel, Word u otro que utilice el presentador.
- Procesos Parlamentarios sugeridos, Guías de la Apertura y Cierre de la Asamblea.
- Registro de personas hasta 1,000 personas.
- Envío personalizado por email a cada participante autorizado con enlace para ver Videoconferencia por Computadora, Tableta, Celular.
- Número de teléfono para escuchar asamblea por llamada telefónica.
- Recordatorio de Asamblea: mensajes de texto a celular & email.
- Solo los encargados de la reunión, o miembros de la Junta, Administración, Parlamentarista u otros recursos autorizados por la Junta podrán tener su cámara prendida.
- Los participantes, titulares, o representantes podrán ver y escuchar la asamblea.
- Los participantes podrán hacer mociones o preguntas por voz o por texto. En caso de Condominios solo los titulares.
- Reporte de Registro de Participantes en Reunión o Asamblea y votaciones.
- Grabación de la Asamblea en formato de video.
- Disponibilidad para ver o escuchar la grabación de la reunión o asamblea durante 7 días online.
- Formulario ejemplo de convocatoria condominio o urbanizaciones.
- Apoyo Técnico mediante llamada telefónica a participantes para conectarse a la Videoconferencia.

[www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)

## VIDEOCONFERENCIA

### Servicios



Las Videoconferencias permiten que todos puedan participar desde diferentes dispositivos, en cualquier parte del mundo.

Las Asambleas o Reuniones por Videoconferencia están teniendo una amplia participación de la comunidad, en muchas ocasiones más personas participando que en una presencial.

Los participantes en las Videoconferencias pueden expresarse a viva voz, encender su cámara o escribir por el Chat, ver resultados en vivo de las votaciones y mucho más.

**787-692-6176**

[asociaciondecondominiospr@gmail.com](mailto:asociaciondecondominiospr@gmail.com)



## una empresa que se mueve contigo todos los días.

Por más de 55 años, DEYA se ha especializado en la venta, diseño, reparación, mantenimiento, instalación y modernización de toda clase de equipo de Transportación Vertical. Representando las líneas KONE, SAVARIA, FUJITEC, entre otras, nos aseguramos de brindar una variedad de productos que se ajustan a las necesidades de nuestros clientes.

La seguridad es prioridad para DEYA por lo que cumplimos a cabalidad con las reglamentaciones vigentes de la industria, tales como el Reglamento 18 de la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional de Puerto Rico. De igual forma para el diseño de los elevadores y sus instalaciones cumplimos con: ASME A 17.1 'Safety Code for Elevators and Escalator', ASME A 17.3 'Safety Code for Existing Elevators'; ASME A 17.2.1 'Inspector's Manual for Electric Elevators'; y, ASME A 17.2.2 'Inspectors Manual for Hydraulic Elevators'.

Los servicios de nuestra empresa cubren todas las aplicaciones en la transportación vertical, tales como: elevadores de pasajeros, elevadores de carga, escaleras mecánicas, rampas, equipos para personas con necesidades especiales, así como, sistemas de transporte por cable (Aerial Ropeway Transportation) entre los que se destacan los teleféricos y funiculares.

DEYA cuenta con departamentos especializados compuestos por personal altamente capacitado:

**Departamento de Instalaciones / Proyectos Nuevos** - Garantizamos un proyecto exitoso desde la planificación, regido por los más altos estándares de seguridad, códigos de construcción, diseño y tecnología en el mercado. Trabajamos y colaboramos con profesionales de la industria de nuevos

desarrollos y construcción, incluyendo arquitectos e ingenieros, para diseñar y especificar el equipo idóneo para cada uno de los proyectos. Nos aseguramos que las soluciones que brindamos a nuestros clientes sean las mejores para su proyecto tanto en precio como en funcionalidad y eficiencia.

**Departamento de Modernizaciones** - Modernizamos todos los equipos de todas las marcas existentes en el mercado, para que cumplan con los códigos y las regulaciones vigentes. Contamos con las soluciones para todas las necesidades y presupuestos optimizando así la comodidad, ecoeficiencia y diseño de su equipo.

**Departamento de Decoración de Cabinas** - Le ofrecemos múltiples opciones para personalizar sus cabinas, ya que le permitimos que usted diseñe la misma con selecciones de iluminación, paneles, pisos y pasamanos. Puede realizar su selección a tono con la identidad de su edificio o función del elevador y así crear una experiencia de transporte vertical inigualable.

**Departamento de Servicio** - Nuestro departamento integra el mantenimiento y reparaciones preventivas, correctivas y de emergencia. Ayudamos a prevenir el deterioro del equipo reduciendo al mínimo el tiempo de inactividad y los gastos imprevistos. Ofrecemos servicio las 24 horas los 7 días de la semana en todo Puerto Rico.

**Departamento Movilidad** - Ya sea por conveniencia o por razones de salud, los elevadores residenciales, plataformas y sillas para escaleras añaden valor y años de utilidad a su propiedad. Contamos con una gran variedad de equipos diseñados para cada necesidad los cuales brindan a sus usuarios la confianza de movimiento.

Más de un centenar de empleados dedicados, trabajan para ofrecerle el más seguro y confiable servicio y equipo de transportación vertical.

Contáctenos a través de [www.deya.com](http://www.deya.com), por nuestras redes sociales de Facebook, Instagram, LinkedIn y por nuestro número de contacto 787-268-8777.

# PRO FENCE

CARR. 159 KM. 16.4,  
BO. MAVILLA, COROZAL PR

TEL. (787) 642-1080

PLAYGROUND

METAL WORKING

FENCING WORK

PROFENCEPR@YAHOO.COM



SOMOS FABRICANTES

LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ  
ABOGADO • NOTARIO

LEY DE CONDOMINIOS

787-767-4279  
787-603-3047

rrr@lcdoriveraruiz.com

PO Box 1972 San Juan, PR 00922-0972

www.LcdoRiveraRuiz.com



LCDA. MYRIAM GONZÁLEZ PÉREZ



787-783-7741  
787-781-7605  
787-782-6093

gonzalezperezlic@gmail.com

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

CONDOMINIUM MANAGEMENT  
Accounting Services, Inc.



- ▶ Personal Cualificado
- ▶ Eficiencia
- ▶ Integridad
- ▶ Profesionalismo

- Condominios
- Comercial
- Urbanizaciones
- Cobro Cuotas de Mantenimiento

787-594-0955

E-Mail: cmaspr@gmail.com  
PO Box 517 Bayamón, PR 00960

# BENEFICIOSO

para las comunidades el **TNR**



Por Pet Friendly PR

*N*o es una novedad que en Puerto Rico haya una cantidad considerable de felinos abandonados en nuestras calles. En cada plaza, cafetería-panadería, urbanización, condominio y otros lugares se hallará uno o varios de estos seres vivientes caminando por el área en busca de comida, agua y protección.

La razón de que hayan tantos gatitos realengos es que, además de la crueldad de muchas personas al abandonarlos, algunos guardianes no los esterilizan y los dejan salir de sus hogares.

A ello, sume la *cero iniciativa legislativa y gubernamental para atender un problema centenario*. Tómese en consideración que la procreación de estos animalitos es más constante; una gata y sus crías pueden producir más de un millón de gatitos en tan solo ocho años.

Sin embargo, los felinos pueden ser de mucho provecho para las comunidades, ya que, además de ser animales curiosos, independientes y algunos muy cariñosos, ayudarán a mantener las plagas bajo control. Cuando se enfrente ante la situación de tener estas criaturas en su vecindario, procure que se les *atrapen, esterilicen y se devuelvan a su territorio (conocido como TNR, por su acrónimo en inglés)*. Se trata del único método efectivo y humanitario probado para controlar las colonias de gatos callejeros ya que, una vez esterilizados –en la mayoría de los casos– no permitirán la entrada de otros felinos. Es decir, una vez tenga su colonia esterilizada de gatos, el número de estos no debe aumentar.

Nótese que, si por el contrario, decide removerlos del lugar, provocará lo que se conoce como el *efecto aspiradora*. Significa que la situación empeorará y, al poco tiempo, tendrá diez veces más gatos de lo que hubiese sido el número de la colonia esterilizada. Ello porque los que están en otras áreas se han seguido procreando y buscarán un lugar "vacío" para su resguardo.

Así que, antes de verlos como animales que pueden causar algún tipo de perjuicio, considere que se trata de un beneficio mutuo; pocos gatos en la comunidad, debidamente esterilizados que, a su vez controlan las plagas.

Ciertamente, es importante que las personas que se hagan cargo de la alimentación de estas criaturas mantengan las áreas limpias. Hay que tener presente que existen unas reglas no escritas de urbanidad que hacen necesario el que todas las partes cooperen para respetar la mutua convivencia.



El TNR ha sido implantado de manera exitosa en más de 435 jurisdicciones de Estados Unidos.

Cabe destacar que, la actuación de devolverlos a su territorio no constituye un abandono al amparo de la Ley 154-2008 porque la intención no es abandonarlo sin más; el propósito es ser sensibles ante animalitos que no tienen culpa de su realidad y evitar el maltrato controlando su reproducción. Además, la esterilización ayuda a cambiar su comportamiento y ser más sociables en la mayoría de los casos, por lo que podrían ser adoptados.

# NUESTROS SERVICIOS



SOLICITUD, RENOVACIÓN O  
CONVERSIÓN DE PERMISO ÚNICO



PREPARACIÓN DE CROQUIS  
Y PLANOS



SERVICIOS DE INGENIERÍA  
Y DISEÑO



CONSULTORÍA

**Permisos SOS**



T. 787-918-5890 | E. info@permisosos.com | www.permisosos.com



## MANAGEMENT SERVICES

Administración de  
Condominios  
& Consultoría

**787-450-5620**  
**787-316-5326**

Email: [drc52004@hotmail.com](mailto:drc52004@hotmail.com)

PMB 244 655 AVE. RH TODD SAN JUAN, PR 00907

## DIRECTORIO DE SUPLIDORES



**Encuentra**  
**LOS SERVICIOS QUE ESTAS BUSCANDO**

[www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)

[www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)



### PROXIMOS CURSOS Y TALLERES EN AGENDA

- ✓ Curso Administración de Condominios
- ✓ Curso Parlamentario
- ✓ Curso Administración de Urbanizaciones
- ✓ Taller de Contabilidad Condominios y Asociaciones de Residentes
- ✓ ¿Cómo hacer tu compañía de Administración?
- ✓ Curso Asistente Administrativo Condominios y Urbanizaciones

### CURSOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN ADMINISTRACION

Condominios | Urbanizaciones | Edificios Comerciales | Contabilidad | Educación Continua

Nuestros programas educativos te brindan el conocimiento en áreas especializadas.

# PLAN DE MANEJO DE MASCOTAS EN CASO DE EMERGENCIAS Y DESASTRES NATURALES



**Lo que usted debe hacer en caso de que su mascota deba ser desalojada y llevada a un refugio para animales u otro lugar seguro:**

- ✔ Identifique su mascota con microchips, tatuajes, chapas, collar, etc.
- ✔ Prepare un kit a prueba de agua que contenga fotos, documentos y registro de vacunas, entre otros
- ✔ Mantenga al día las vacunas de su mascota
- ✔ Tenga una jaula portátil o caja de transporte
- ✔ Prepare una caja o maleta con suficiente comida para varios días, medicamentos, botellas de agua, toallitas húmedas, bolsas de basura, jabón, preventivos para pulgas y garrapatas, platos y juguetes favoritos.
- ✔ Identifique un lugar donde puedan cuidar su mascota en caso de ser desalojado de su casa
- ✔ Haga una lista de amigos o familiares que puedan hacerse cargo de sus mascotas por periodos de tiempo si usted perdiera la casa
- ✔ Planifique con tiempo su plan y mantenga la calma



## TENENCIA RESPONSABLE

*Nos toca a todos...*



“¿Sabías que el cuidado mínimo para una mascota se resume en las 5 libertades que aplican a animales bajo el control del ser humano?”

*Gilberto Santa Rosa*  
Guardián de Nala, Tito y Cuqui



MOVIMIENTO SOCIAL  
PRO BIENESTAR ANIMAL

## TENENCIA RESPONSABLE

*Nos toca a todos...*

### CONOCE LAS 5 LIBERTADES DE LOS ANIMALES

1. Proporciónele agua limpia y alimento de acuerdo a su especie.
2. No los sometas a condiciones que les provoque sufrimiento.
3. Provéele una estructura limpia y segura que lo proteja de la lluvia y sol.
4. Provéele cuidados veterinarios para prevenir enfermedades.
5. Permítele interactuar y comportarse de manera natural, sin estar siempre amarrado.



MOSPBA

MOSPBA

ATH móvil

Aporta para una esterilización

PayPal



SAN JUAN

Walmart

HOORA

WALMART



## Condominios & Controles de Acceso

- Conferencias Libre de Costo
- Area de Exhibidores

- Administradores
- Junta de Directores
- Titulares
- Profesionales que brindan servicios

Evento presencial con Protocolos CDC y Orden Ejecutiva Vigente

[www.AsociacionDeCondominiosPR.com](http://www.AsociacionDeCondominiosPR.com)

JUEVES		VIERNES	
10:00	Cerraduras digitales en facilidades, Sistemas Inteligentes & Seguridad Virtual <b>INTEGRATED SECURITY SERVICES</b>	Planes de Emergencias en los Condominios <b>NEGOCIADO PARA EL MANEJO DE EMERGENCIAS Y ADMINISTRACIÓN DE DESASTRES</b>	
10:30	Reparaciones Techos y Paredes con Sistema de Aislamiento <b>LANCO</b>		
11:00			
11:30	Pólizas Full Value Vs Barewall <b>CORONA INSURANCE</b>	LO NUEVO EN LA PLATAFORMA ONLINE MÁS CAPAZ PARA ADMINISTRAR COMUNIDADES: Emails, Textos, Cartas, Llamadas, Monitores, Boletines, y más - Métodos efectivos y fáciles para comunicarte con tus residentes" <b>MANAGE MY NEST</b>	
12:00	<b>RECESO ALMUERZO</b>	<b>RECESO ALMUERZO</b>	
1:15	Equipos de Resguardo para Apartamentos <b>UNIVERSAL SOLAR</b>	Cobros de Dinero y Corte de Servicios <b>LCDA. NAOMI JUSINO GIRÓN</b>	
2:00	Errores en las Videoconferencias Organización de Asambleas Híbridas & Votaciones Electrónicas en Asambleas Virtuales y Presenciales <b>SRA. MARY ORTEGA</b>	Enmiendas Reglamento Control de Acceso Estructura Funciones Junta de Directores <b>LCDA. MYRIAM GONZALEZ</b>	
3:15	<b>COFFEE BREAK</b>		
3:30	Errores del Plan de Distribución del Seguro El uso del dinero de la oferta de seguros <b>LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ</b>	Cumplimiento Legal de Asambleas Convocatorias, Quórum & Proxy Redacción del Acta y Acuerdos del Consejo <b>LCDO. ROBERTO A. RIVERA RUIZ</b>	



**SHERWIN  
WILLIAMS®**

# CON COLOR LUCIMOS MEJOR

*Ahora en Sherwin-Williams te ayudamos a darle ese toque especial a Urbanizaciones y Condominios. Todo lo que necesitas, miles de colores de la mejor pintura, variedad de accesorios para tu proyecto, cotizaciones, ofertas y hasta asesoría.*

*Llama hoy y pregúntale a Sherwin-Williams  
**787-757-4410***



*Encuentra cualquiera de nuestras tiendas en Puerto Rico & Islas Vírgenes  
cerca de ti en **SHERWIN-WILLIAMS.COM***



¡Tecnología para el manejo de tu comunidad!

Soluciones accesibles desde cualquier lugar y en cualquier momento. Facilitamos la comunicación entre residentes, propietarios, juntas, administraciones y suplidores, proveyendo múltiples beneficios.

## CON NOSOTROS PODRÁS:

- Manejar todas tus comunicaciones en un solo lugar
- Hacer pagos en línea, acceder a tu estado de cuenta y programar pagos recurrentes
- Manejar un sistema de alertas para reparaciones y el mantenimiento de facilidades que integra a tus suplidores
- Registrar vehículos, visitantes, estacionamientos y hasta mascotas
- Acceder documentos como contratos, boletines, minutas y calendarios entre otros
- Tener acceso a calendario de eventos y reservar áreas comunes

Además, con este sistema *paperless* ahorrarás en artículos de oficina, tendrás menos llamadas telefónicas y podrás dar un mejor servicio.



Comunícate con nosotros para una demostración.