"Ley de Condominios de Puerto Rico"

Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada

{Ir a Tabla de Contenido}

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:
Ley Núm. 83 de 30 de diciembre de 2021
Ley Núm. 50 de 17 de marzo de 2023
Ley Núm. 13 de 6 de enero de 2026
Ley Núm. 157 de 31 de julio de 2026)

Para establecer la "Ley de Condominios de Puerto Rico", a los fines de actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios; derogar la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Condominios"; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

Recientemente, en 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, 197 DPR 197 (2017), 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." A tales fines, se establece claramente mediante esta Ley el requisito del voto unánime solo en los casos que la obra de mejora requiera 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 Asamblea Legislativa a convocar a un grupo de trabajo para revisar la "Ley de Condominios" y celebró una mesa redonda para iniciar los trabajos en febrero de 2018. Este grupo de trabajo se reunió en repetidas ocasiones para discutir la Ley Núm. 104, supra, las nuevas tendencias, y los cambios que se requieren. Como resultado de dicho trabajo en conjunto, se presenta esta Nueva Ley de Condominios.

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

Se establece que se requiere el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes para las diferentes obras y determinaciones del Consejo de Titulares. De igual forma, 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. Sin embargo, se mantiene el requisito de unanimidad en varias de sus disposiciones, respecto a los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, previo a la aprobación de esta Ley.

Esta nueva ley también atiende detalladamente todo lo relacionado al proceso de transferencia de administración del Desarrollador al Consejo de Titulares, modificando y simplificando dicho proceso de transferencia. Se establece que dicho proceso comenzará tan pronto se venda más del cincuenta por ciento (50%) de los apartamentos, al mismo tiempo que les ofrece mayores garantías y protecciones a los titulares. Como parte de dicho proceso de transferencia, se establece que cuando el Desarrollador haya vendido el cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos, el Administrador Interino convocará a los titulares para celebrar una asamblea, no más tarde de quince (15) días a partir de completarse la venta del cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos con el propósito de constituir el Comité de Transición.

Esta Ley también incorpora y atiende la nueva tendencia global de los arrendamientos a corto plazo. Establece que los arrendamientos a corto plazo no se pueden prohibir, salvo que en la escritura matriz o en el reglamento, exista un término mínimo de arrendamiento, además establece la capacidad de los Consejos de Titulares de regular la manera que los mismos se realizarán. Los Consejos de Titulares tendrán la capacidad, en cualquier momento, de realizar enmiendas a su escritura matriz o al reglamento para establecer, modificar o eliminar la prohibición a los arrendamientos a corto plazo que esta Ley le permite adoptar.

Sobre los Consejos de Titulares, establece que los mismos son la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Añade que el Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros, responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento y que el mismo no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad. Esta Ley también aclara que el Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una combinación de ambos, estará exenta de contribuciones, arbitrios, entre otras, sujeto a las limitaciones impuestas por la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico".

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

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

la previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico.

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

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

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

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título (31 L.P.R.A § 1921)

Esta Ley se conocerá como "Ley de Condominios de Puerto Rico".

Artículo 2. — Propósito (31 L.P.R.A § 1921a)

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.

Artículo 3. — Definiciones (31 L.P.R.A § 1921b)

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

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

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

c) **Adquiriente Voluntario** – Persona que, luego de ejercer su criterio en el curso usual de los negocios, deliberadamente adquiere el bien inmueble porque le resulta un buen negocio. Se entiende que incluye a un comprador convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta.

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

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

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

g) **Arrendamiento a corto plazo** — Se entenderá cualquier arrendamiento por un término menor a noventa (90) días consecutivos.

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

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

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

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

l) **Elementos procomunales** – Son las áreas susceptibles de aprovechamiento independiente, sean apartamentos, estacionamientos o locales, cuya titularidad le haya sido asignada al Consejo de Titulares. Lo serán también las unidades privadas que adquiera el Consejo de Titulares mediante cesión, ejecución en cobro de deudas o por cualquier otro medio legítimo.

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

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

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

p) **Junta de Directores** — Un Director o grupo de Directores electos por el Consejo de Titulares.

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

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

s) **Obra para Atender Estado de Emergencia** — Todo gasto operacional necesario para atender un "Estado de Emergencia", ya sea en preparativo para atender cualquier situación que resulte de una emergencia. Se entenderá que existe un "Estado de Emergencia" cuando así lo decreten las autoridades estatales o federales pertinentes.

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

u) **Persona** — Cualquier persona natural o jurídica.

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

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

y) **Reglamento del Condominio** — Documento que forma parte de la escritura matriz en el cual se establecen las normas administrativas que gobiernan el condominio.

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

Artículo 4. — Aplicabilidad de la Ley (31 L.P.R.A § 1921c)

Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno (1), declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen de propiedad horizontal establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública y presentando ésta para que se inscriba ésta en el Registro de la Propiedad conforme a los requisitos del Artículo 19 de la Ley de Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico y demás disposiciones aplicables de dicha ley.

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

La escritura que establezca el Régimen de Propiedad Horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante 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, excepto las modificaciones a la escritura matriz, con el fin variar el uso de un apartamento de uno residencial a uno no residencial o viceversa, requerirán del

consentimiento unánime de todos los titulares. Las disposiciones de variaciones de destino y uso en este Artículo, con relación al número de votos requeridos, no se aplicarán a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal previo a la aprobación de esta Ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.

Artículo 5. — Efecto de someterse al Régimen de Propiedad Horizontal (31 L.P.R.A § 1921d)

Una vez se haya constituido el inmueble en Régimen de Propiedad Horizontal, los apartamentos según definidos en el Artículo 3 de esta Ley, podrán individualmente transmitirse, gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos ínter vivos o mortis causa, con independencia total del resto del inmueble de que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

Artículo 6. — Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos. Apartamento proyectado y no comenzado (31 L.P.R.A § 1921e)

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

Artículo 7. — Apartamento en construcción (31 L.P.R.A § 1921f)

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

Artículo 8. — Número de condueños (31 L.P.R.A § 1921g)

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

Artículo 9. — Derecho del titular a su apartamento; base para determinar participación (31 L.P.R.A § 1921h)

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

Artículo 10. — Créditos hipotecarios constituidos antes y después de someterse al régimen; consentimiento de condueños (31 L.P.R.A § 1921i)

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

Se podrán hipotecar los elementos comunes de un inmueble constituido en Régimen de Propiedad Horizontal. La aprobación o posterior modificación de dicha hipoteca solo podrá realizarse mediante acuerdo 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.

Artículo 11. — Acción hipotecaria en un solo procedimiento luego de distribución de créditos (31 L.P.R.A § 1921j)

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

Artículo 12. — Contenido de la escritura pública (31 L.P.R.A § 1921k)

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

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

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

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

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

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

f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.
g) Cuanto más se refiere al inmueble y sea de interés hacerlo constar.
h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero, agrimensor o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble, según edificado *("As-Built")*, que serán presentados en el Registro de la Propiedad, conforme el Artículo 22 de esta Ley.
i) Con la escritura se incluirá, además:
  1) una copia certificada de la licencia de Urbanizador o Constructor expedida por el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, de ser esta requerida a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como "Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita al Departamento de Asuntos del Consumidor" y
  2) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal en la que se haga constar:
    i. que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son copia fiel y exacta de los aprobados por la Oficina de Gerencia de Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de emitir permisos, e incluyen cualquier cambio efectuado en el inmueble a la fecha del otorgamiento;
    ii. las áreas comunes y privadas que aún estén en construcción y la fecha en que se proyecta finalizarlas, así como la promesa de que se someterán al Registro de la Propiedad copias de los planos, debidamente certificados por la Oficina de Gerencia de Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de emitir permisos, en los que consten los cambios realizados en el proceso de construcción;
    iii. que se ha cumplido con todos los requisitos de esta Ley, así como con las resoluciones y permisos de las agencias gubernamentales para someter el inmueble al régimen; y
    iv. que se ha incluido en la escritura copia textual de la descripción certificada provista por el ingeniero, agrimensor o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble, según edificado *("As-Built")*.

[Enmiendas: Ley 50-2023]

Artículo 13. — Obligación de insertar el reglamento a la escritura y deber de notificación (31 L.P.R.A § 1921*l*)

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

Será obligación del agente administrador del condominio, notificar a los agentes o corredores de bienes raíces según definidos por la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", que tenga bajo su encargo la venta de una unidad dentro del

condominio, previa acreditación de tal encargo o a un potencial comprador si así se solicita, copia del reglamento en un término no mayor de 5 días laborables. El agente administrador del condominio requerirá al agente o corredor de bienes raíces el número de licencia, identificación con foto, teléfono, dirección postal y correo electrónico del solicitante. En ningún caso se interpretará que el agente administrador del condominio debe proveer el reglamento a cualquier corredor o tercero que lo solicite sin tener un interés legítimo en una transacción particular. Junto al reglamento solicitado, el agente administrador deberá informar su información de contacto y la de su Junta de Directores. En los casos en que el condominio no cuente con un agente administrador designado, la responsabilidad de realizar la entrega del reglamento recaerá en el Presidente o, en su defecto, en el Secretario de la Junta de Directores.

[Enmiendas: Ley 13-2026]

Artículo 14. — Contenido del Reglamento (31 L.P.R.A § 1921m)

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

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

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

La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 52 (c) de esta Ley sin que hubiera oposición de más de una tercera (1/3) parte de los titulares, que a su vez, reúnan una tercera (1/3) parte de las participaciones en las áreas comunes. Respecto a terceros, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de

presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del reglamento en el registro particular de la finca matriz.

Artículo 15. — Reglamento en Condominios con Apartamentos Destinados a Vivienda Conjuntamente con Apartamentos Destinados a Usos no Residenciales (31 L.P.R.A § 1921n)

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 16. — Mayoría de Titulares y Consejo de Titulares (31 L.P.R.A § 1921o)

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

a) por más de la mitad de los titulares; o

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

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

Artículo 17. — Los elementos comunes del inmueble (31 L.P.R.A § 1921p)

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

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

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en el Artículo 44 de esta Ley, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, posean dos terceras partes (2/3) en las participaciones en las áreas comunes. Será requisito "sine qua non" el consentimiento del titular que pueda verse afectado por el uso y disfrute de su apartamento por dicha modificación; el titular que se oponga debe establecer de forma razonable la forma en que se afecta. La construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá el consentimiento unánime del Consejo de Titulares.

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

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

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

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

(6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos; 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 al 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 Alcalde del Municipio donde radique el condominio. El Alcalde o el funcionario en quien este delegue podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Alcalde o del funcionario designado de hacer cumplir con lo dispuesto en este subinciso, esta podrá solicitar un proceso de vistas administrativas, según la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico".

(7) Un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio, como un elemento común general. La instalación o cambio de un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio será considerado como una obra necesaria.

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

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

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

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

(3) Las áreas destinadas a estacionamiento.

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

La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen. De realizarse la conversión y transferencia al régimen de propiedad horizontal, luego de constituida la escritura matriz, se requerirá 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. La transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en el inciso b de este Artículo sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de uno (1) o varios de los titulares de apartamentos en el condominio; además, estas áreas e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen en forma compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasipúblicas con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. El área de estacionamiento en los condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común, general o limitada, o bien como área privada cuyos espacios y titularidad se adscribirá a los dueños de los apartamentos.

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

La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz constitutivos de un condominio como anejo de un apartamento para su uso particular y con exclusión de los demás apartamentos, incluyendo los estacionamientos que han sido asignados a un apartamento particular, no será incluida para computar el área superficial del apartamento en cuestión ni su por ciento de participación en los elementos comunes del inmueble, a menos que el titular único de todos los apartamentos, o de haber más de un titular, que al menos 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 dispongan expresamente lo contrario para uno (1) o más anejos, en la escritura matriz original para la constitución del régimen, y/o en aquellos documentos que se preparen y otorguen para modificar un régimen ya existente, en cuyo caso, sólo se tomarán en consideración para dichos propósitos aquellos anejos que así se especifiquen en la escritura matriz original o los documentos para enmendar un Régimen de Propiedad Horizontal existente.

[Enmiendas: Ley 157-2026]

Artículo 18. — Acuerdos para Conservación y Uso de Elementos Comunes (31 L.P.R.A § 1921q)

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

Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble 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. No se podrá realizar obra alguna que afecte la solidez y estructura del edificio.

Artículo 19. — Elementos Procomunales (31 L.P.R.A § 1921r)

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

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

Artículo 20. — Otras Áreas Comunes, Propiedades y Solares(31 L.P.R.A § 1921s)

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

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

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

Artículo 21. — Elementos Comunes Limitados del Inmueble (31 L.P.R.A § 1921t)

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

Artículo 22. — Copias de los Planos a Adherirse o Formar Parte de la Escritura; Autenticación (31 L.P.R.A § 1921u)

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

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

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

Artículo 23. — Método de Inscripción (31 L.P.R.A § 1921v)

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

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

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

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

Artículo 24. — Circunstancias Específicas en Relación con la Inscripción del Edificio en la Finca Matriz(31 L.P.R.A § 1921w)

Al inscribirse el inmueble en la finca matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 23 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", en concordancia con las del reglamento establecido para su ejecución, y con el Artículo 12 de esta Ley, excepto que en cuanto a la descripción de cada apartamento contenido en el inmueble, a los efectos del asiento en la finca matriz, bastará que se exprese el número de apartamentos de que consta el inmueble, número y tipo de apartamento en cada piso, con expresión del número de cada uno, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los elementos comunes, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 25 de esta Ley para la inscripción del apartamento individualizado. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

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

Artículo 25. — Circunstancias Específicas en Relación con la Inscripción de Apartamentos en las Fincas Filiales (31 L.P.R.A § 1921x)

Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 23 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", en concordancia con las del reglamento dictado para su ejecución y con el Artículo 36 de esta Ley, excepto las referidas en la letra (a) del Artículo 12.

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

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

Artículo 26. — Declaración en Escritura Pública de Terminación de Obras; Inscripción (31 L.P.R.A § 1921y)

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

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

Artículo 27. — Transmisiones o Gravámenes (31 L.P.R.A § 1921z)

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

Artículo 28. — Tracto Sucesivo; Inscripción de Parte Proporcional en Elementos Comunes, Innecesaria (31 L.P.R.A § 1922)

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

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

Artículo 29. — Nuevos Pisos, Adquisiciones de Terrenos Colindantes, Cancelación de Gravámenes y Anotaciones Preventivas (31 L.P.R.A § 1922a)

No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior de esta Ley, las agregaciones de nuevos pisos, que añadan elevación a la estructura o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, con o sin estructuras, efectuadas por el Consejo de Titulares con el voto unánime de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del inmueble, se inscribirán en la finca matriz. La cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales.

Artículo 30. — Descripción en la Escritura en Caso de Segregación de Porciones de Terreno Común Trasmitidas; Inscripción (31 L.P.R.A § 1922b)

En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por el Consejo de Titulares, con 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, para que dejen de formar parte de los elementos comunes del inmueble, la escritura pública contendrá la descripción del inmueble tal como deba quedar después de deducidas aquellas porciones de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz. Las disposiciones bajo este artículo, con relación al número de votos requeridos, no se aplicarán a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, previo a la aprobación de esta Ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.

Artículo 31. — Administración Inicial por el Titular o Titulares, Poderes y Deberes (31 L.P.R.A § 1922c)

El titular o los titulares que sometan el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los poderes y deberes que esta Ley confiere e impone, y los que el reglamento confiera e imponga al Director o a la Junta de Directores.

La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer apartamento. Durante la administración interina no podrán enmendarse, ni la escritura matriz ni los planos del condominio, sin 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, excepto para conformar la escritura matriz con los planos aprobados por las agencias con jurisdicción o inscritos. Las disposiciones bajo este artículo, con relación al número de votos requeridos, no se aplicarán a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, previo a la aprobación de esta Ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.

Artículo 32. — Obligaciones del Desarrollador para la Administración Interina. (31 L.P.R.A § 1922d)

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

a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia, conservación, cuidado, reparación y funcionamiento de las cosas y elementos de uso común y de los servicios generales y necesarios del condominio.

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

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

d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes conforme al por ciento de participación que tenga asignado su apartamento o apartamentos en la escritura

matriz y realizar cualquier otro cobro a que la comunidad tenga derecho. El pago de las cuotas de mantenimiento se determinará de acuerdo al presupuesto que prepare y entregue el Desarrollador a partir de la primera venta. El Desarrollador aportará la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender. Las cuotas que sea obligación aportar por el Desarrollador tendrán que depositarse en la cuenta corriente que se abra para cubrir los gastos operacionales y de mantenimiento del condominio. No se permite al Desarrollador incurrir en gastos utilizando su peculio y luego compensarlos en sustitución de su obligación de pagar cuotas de mantenimiento. Todos los gastos del condominio serán pagados de la cuenta operacional que se abra a esos efectos. En toda venta inicial de cada apartamento el adquirente estará obligado a aportar dos (2) plazos adelantados que serán depositados en el fondo especial de reserva.

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

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

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

Artículo 33. — Traspaso de la Administración (31 L.P.R.A § 1922e)

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

Artículo 34. — Comité de Transición (31 L.P.R.A § 1922f)

Cuando el Desarrollador haya vendido el cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos, 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.

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

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

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

Artículo 35. — Entrega de Documentos al Comité de Transición (31 L.P.R.A § 1922)

Antes de celebrarse la asamblea dispuesta en el Artículo 33 de esta Ley, el Administrador Interino le entregará al Comité de Transición:

a) 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.

b) Copias certificadas por el notario autorizante y las autoridades competentes de todos los documentos e instrumentos públicos constitutivos del inmueble; estableciendo que, la copia certificada se expedirá a favor del Consejo de Titulares libre de derechos, conforme a la Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico".

c) El registro de titulares, puesto al día.

d) Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de que se ha prestado las fianzas requeridas en las cláusulas k) y l) de este inciso.

e) Certificación de no deuda de las utilidades o estado de cuenta de éstas.

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

g) Una certificación jurada por el Desarrollador, en su función de Administrador Interino, de haberle entregado a cada nuevo propietario los siguientes documentos:

1. Copia del presupuesto del condominio.
2. Copia de la escritura matriz y copia del reglamento del condominio.
3. Copia del permiso de uso del apartamento.

4. Copia de esta Ley y del reglamento emitido por el Departamento de Asuntos del Consumidor en cumplimiento a esta Ley. El segundo solo será requisito entregarse cuando se trate de un apartamento de uso residencial.

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

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

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

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

1. La totalidad de las cuotas de mantenimiento que por ley venía obligado a aportar y no hubiere cubierto, según éstas hayan sido determinadas por el Contador Público Autorizado que certifique los estados financieros, mediante una auditoría al efecto, al momento del traspaso de la administración interina a los titulares, según se dispone en este Artículo.
2. El desempeño negligente o culposo de sus funciones como Administrador Interino.

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

l) Copia certificada de la fianza por defectos y vicios de construcción. Dicha fianza será equivalente al dos por ciento (2%) del valor de tasación utilizado para someter el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, y será para responder por los defectos y vicios de construcción que pueda reflejar el inmueble, y para garantizar la terminación de las facilidades recreativas y áreas comunes, y la misma deberá tener una vigencia mínima de dos (2) años a partir del traspaso de la administración a los titulares.

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

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

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

El Comité de Transición le informará de sus gestiones y hallazgos al Consejo de Titulares en la reunión fijada para la elección de la Junta de Directores, según lo dispuesto en esta Ley.

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

Una vez esté constituido el Comité de Transición, el Administrador Interino no podrá realizar ningún desembolso de las cuentas pertenecientes a la comunidad de propietarios sin la previa autorización del Comité de Transición.

El Administrador Interino que incumpla con las obligaciones establecidas en este Artículo vendrá obligado a reembolsar al Consejo de Titulares, además de las partidas que adeude y los daños que su incumplimiento pudiera haber causado, todos los gastos incurridos por el Consejo de Titulares para reclamar el cumplimiento de las referidas obligaciones, incluidos los honorarios pagados a abogados y a los peritos, todo ello sin perjuicio de la imposición de multas administrativas a tenor con lo dispuesto en el Artículo 69 de esta Ley. La asunción de la administración por el Director o la Junta de Directores no implicará renuncia alguna a las reclamaciones contra el Desarrollador por asuntos relacionados a la administración interina.

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

Artículo 36. — Inscripción de Derechos Reales Sobre Apartamentos no Inscritos en Dominio o Posesión (31 L.P.R.A § 1922h)

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

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

Artículo 37. — Notificaciones al Director o Junta de Directores (31 L.P.R.A § 1922i)

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

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

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

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

La escritura mediante la cual se haga la transferencia de título deberá contener la descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para su identificación, según dispuesto bajo el inciso (b) del Artículo 12 de esta Ley, así como el porcentaje de participación en las áreas comunes asignado al apartamento. Deberá certificar además que el adquirente conoce y observará plenamente las disposiciones de esta Ley, la escritura matriz y el reglamento del condominio. También certificará que se entregó una certificación sobre cualquier deuda y/o cualquier reclamación judicial o administrativa que pueda existir en relación al apartamento que se adquiere.

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

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

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

Artículo 38. — Derecho de Retracto al Transmitirse Participación Pro Indivisa (31 L.P.R.A § 1922j)

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

Artículo 39. — Reglas que Gobiernan el Uso de Apartamentos; Infracción Dará Lugar a Acción de Daños (31 L.P.R.A § 1922k)

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

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

b) 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.

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

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

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

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

En casos donde exista una situación de emergencia o de urgencia que requiera del acceso inmediato al apartamento para realizar obras de mitigación o reparación y no sea posible localizar al titular u ocupante del apartamento para que autorice el acceso al mismo, la Junta de Directores tendrá facultad para autorizar la entrada del personal necesario para remediar dicha situación. Para propósitos de este Artículo, se entenderá por situación de emergencia o urgencia, aquellas que requieran de obras de mitigación o reparación para evitar daños mayores a la propiedad del titular, al inmueble o la propiedad de los restantes titulares o que ponga en peligro la vida y salud de titulares y/o terceros. Cuando sea necesario el acceso al interior de un apartamento y no haya sido posible contactar al titular u ocupante, a pesar de haber realizado las gestiones necesarias para contactarlo, se levantará un acta recogiendo las circunstancias que dieron paso a la intervención y un recuento de lo acontecido.

Cuando la Junta de Directores o el Agente Administrador tengan que intervenir para la detección de una filtración o problema que esté afectando áreas privadas, comunes o comunes limitadas y surja de la investigación que el problema proviene de un apartamento, el titular de dicha unidad tendrá que rembolsar los gastos en que incurra el condominio para su reparación. Estos gastos pasarán a formar parte de la próxima cuota de mantenimiento, de forma que, de no pagarse el gasto junto con esta, la totalidad de la deuda será considerada como un plazo en atraso. El monto del gasto será notificado inmediatamente al titular.

5) Ningún titular u ocupante podrá, sin 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, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar o cambiar las paredes, puertas o ventanas exteriores con diseños, colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos 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. Las disposiciones bajo este subinciso con relación al número de votos requeridos, no se aplicarán a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, previo a la aprobación de esta Ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.

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

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

Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original. Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipos, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el Artículo 49 de esta Ley sobre obras de mejora.

El Consejo de Titulares podrá permitir, por voto mayoritario, que subsistan o se instalen portones de rejas colocadas en áreas comunes por uno (1) o varios titulares, si ello obedece a dotar de mayor seguridad a sus respectivos apartamentos, siempre que con ello no se afecte el disfrute o la seguridad de otros apartamentos o se obstaculice el acceso a otras áreas comunes.

6) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) del Artículo 49 de esta Ley, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.

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

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

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

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

Artículo 40. — Arrendamientos de los Apartamentos a Corto Plazo (31 L.P.R.A § 1922*l*)

Salvo que en la escritura matriz o en el reglamento, exista una prohibición expresa o que establezca un término mínimo de arrendamiento, no se podrá prohibir el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo en los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

En el Reglamento se podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los arrendamientos de los apartamentos a corto plazo, incluyendo requerir un término mínimo de noches a arrendar y podrá imponer una cuota mensual especial, la cual no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento, a los titulares que arrienden su apartamento a corto plazo.

El Administrador, informará al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales anualmente las propiedades sujetas a contratos de arrendamiento a corto plazo.

Artículo 41. — Estacionamiento como Elemento Común (31 L.P.R.A § 1922m)

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

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

Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, se podrán habilitar o construir áreas adicionales de estacionamiento, siempre y cuando, con ello no se afecten sustancialmente las áreas

verdes, se obtengan los permisos necesarios de las agencias gubernamentales pertinentes y se cumpla con las condiciones establecidas en el Artículo 49 de esta Ley. Las áreas así habilitadas, podrán constituirse por igual votación como elemento común o como anejos de los apartamentos, en cuyo caso estarán sujetos a lo dispuesto en el Inciso b del Artículo 17 de esta Ley.

Artículo 42. — Alquiler y Venta de Estacionamientos (31 L.P.R.A § 1922n)

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

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

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

Artículo 43. — Indivisión de Elementos Comunes (31 L.P.R.A § 1922o)

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

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

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

Artículo 44. — Uso de los Elementos Comunes (31 L.P.R.A § 1922p)

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

El Consejo de Titulares, por voto mayoritario, podrá aprobar la instalación de equipos en áreas comunes para beneficio y disfrute de todos, de varios titulares o de un titular. Esta aprobación

estará limitada a que la instalación no menoscabe el disfrute de otro apartamento, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del titular afectado. Será requisito que los titulares interesados presenten al Consejo de Titulares, una certificación de un perito que establezca que dicha instalación no altera la fachada sustancialmente ni afecta la seguridad o solidez del edificio. Esta instalación no podrá estar en contravención a los Códigos de Prevención de Incendios. Los titulares a los que se le apruebe la instalación de dichos equipos serán responsables de todos los costos relacionados a la adquisición, instalación, mantenimiento y cualquier otro asunto relacionado al mismo. Si la instalación de dicho equipo altera sustancialmente la fachada del edificio, o el uso de un área común, el titular interesado deberá obtener la previa aprobación de dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 49 de esta Ley.

Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras, podrán beneficiarse de ellas, si el Consejo de Titulares así lo aprueba por voto mayoritario y estos pagaran lo que hubiera sido su aportación más cualquier costo que conlleve el poder beneficiarse ese equipo.

En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio, su instalación requerirá 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. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 49 de esta Ley.

Artículo 45. — Prohibición de Construcciones Nuevas u Obras Adicionales Sin el Consentimiento del Consejo de Titulares (31 L.P.R.A § 1922q)

Ningún titular podrá, sin 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, y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, ni cambiar el conjunto arquitectónico, fachada o afectar la conservación o solidez estructural del edificio. Las disposiciones bajo este artículo, con relación al número de votos requeridos, no se aplicarán a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, previo a la aprobación de esta Ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.

Artículo 46. — División de Apartamentos; Consentimiento de Titulares (31 L.P.R.A § 1922r)

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

En tales casos se requerirá, además, del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación por mayoría del Consejo de Titulares, correspondiéndole a la Junta de Directores la fijación de los

porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 9 de esta Ley y sin alterar los porcentajes correspondientes a los restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, y tendrá que inscribirse dentro de los treinta (30) días siguiente a la otorgación. La segregación o agrupación no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero autorizado a practicar la agrimensura, agrimensor o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamento o apartamentos según resulten modificados. Cuando se trate de una segregación, dicho plano deberá también aparecer aprobado y certificado por la Oficina de Gerencia de Permisos. Previo a efectuar la modificación para la segregación o agrupación de apartamentos, deberán obtener el permiso de construcción aprobado, cuya modificación de diseño deberá ser preparada por el ingeniero o arquitecto licenciado en cumplimiento con la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, y la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada.

[Enmiendas: Ley 50-2023]

Artículo 47. — La Reagrupación no Impedirá la Constitución Posterior del Inmueble en Propiedad Horizontal (31 L.P.R.A § 1922s)

La reagrupación prevista en el Artículo 71 de esta Ley no impedirá, en modo alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal, cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en esta Ley.

[Enmiendas: Ley 157-2026]

Artículo 48. — Consejo de Titulares (31 L.P.R.A § 1922t)

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

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

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

Todos los ingresos de todas las actividades u operaciones y todos los activos del Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una combinación de ambos, estarán exentos de toda clase de tributación sobre ingresos, propiedad, arbitrio, patente o cualquiera otra contribución impuesta o, que más adelante se impusiere por el Gobierno de Puerto Rico, siempre que el Consejo de Titulares cumpla con los requisitos de la Sección 1101.01 de la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto Rico".

Artículo 49. — Consejo de Titulares—Poderes y Deberes (31 L.P.R.A § 1922u)

Corresponde al Consejo de Titulares:

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

1) *Junta de Directores*. — En los condominios donde concurran más de veinticinco (25) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres (3) directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto.

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

No obstante, lo anterior, los directores salientes o que hayan cesado en sus funciones, tendrán la obligación de participar, asistir y procurar que se lleve a cabo el proceso de transición entre la Junta de Directores saliente y la entrante, incluyendo su deber de suministrar documentos, datos, libros, registros y cualquier otra información, sea en formato físico, electrónico o digital, relevante a la administración y buen gobierno del régimen. Además, tendrán la obligación de asistir y firmar los documentos necesarios para el traspaso de firmas ante las entidades bancarias pertinentes. El incumplimiento de un director con estas obligaciones dará lugar a que se le imponga responsabilidad pecuniaria en su capacidad personal y/o la imposición de sanciones de hasta cien dólares ($100.00) por cada día que se encuentre en incumplimiento con lo dispuesto en este inciso, conforme disponga el Tribunal de Primera Instancia de la región judicial donde radique el condominio.

Luego de la aprobación de esta Ley, ninguna persona podrá ocupar un puesto en la Junta de Directores por más de tres (3) términos consecutivos. Una vez haya ocupado un puesto por tres (3) términos consecutivos, dicha persona no podrá ocupar el mismo puesto en la Junta de Directores hasta transcurridos dos (2) años desde que ocupó ese puesto. No obstante lo anterior, si en una asamblea debidamente convocada para elegir los puestos de la Junta de Directores, no hay una persona disponible para ocupar el puesto en la Junta de la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en un puesto, como excepción a la regla establecida en este Artículo, esta persona, podrá ser elegible a ocupar ese puesto por términos adicionales; también podrá ser elegible a

ocupar ese puesto por términos adicionales si, habiendo un solo candidato disponible, el Consejo de Titulares no ratifique a dicha persona con el voto mayoritario.

2) Escoger al Agente Administrador, quien podrá ser una persona natural o jurídica, quien podrá o no pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el reglamento. El Consejo de Titulares tendrá la obligación, mediante el voto mayoritario, de establecer los requisitos mínimos de educación o el cumplimiento con cualquier curso relacionado con las disposiciones de esta Ley para la contratación de su Agente Administrador.

i. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá adoptar reglamentación para el licenciamiento y establecer requisitos bajo los cuales operarán los Agentes Administradores. Ningún miembro de la Junta de Directores, podrá fungir como Agente Administrador mientras ocupe dicho cargo.

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

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

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

Salvo que el reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán por un año.

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

c) Aprobar el presupuesto anual y los estados financieros anuales según dispone el Artículo 53 (f) de esta Ley. El presupuesto anual podrá tomar en consideración el impago de cuotas de mantenimiento y derramas.

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

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

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

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

3. *Obras de Mejoras.* — Las obras de mejora sólo podrán realizarse, mediante la aprobación de dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. Se requerirá el consentimiento unánime del Consejo de Titulares cuando dichas obras de mejoras requieran derrama.

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

4. *Obras para Atender Estado de Emergencia.* — El Director, el Presidente y/o el Tesorero podrán realizar retiros del fondo de reserva para todo gasto operacional para

atender un "Estado de Emergencia", previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso se convocará y celebrará en un término expedito no menor de veinticuatro (24) horas. La notificación de convocatoria para asamblea extraordinaria para aprobar el desembolso podrá ser mediante entrega personal, debajo de cada puerta o por cualquier medio alterno disponible, incluyendo correo electrónico. Se entenderá que existe un "Estado de Emergencia" cuando así lo decreten las autoridades estatales o federales.

e) Independiente a lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con el consentimiento de su titular. La oposición de un titular a la realización de una mejora deberá ser fundamentada y no por mero capricho de éste. Tampoco podrán aprobarse obras, si las mismas, a juicio de perito, menoscaban la seguridad o solidez del edificio.

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

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

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

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

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

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

i) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el reglamento, para imponer multas al titular, por las violaciones a las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el reglamento cometidas por parte del titular, su ocupante, su residente, su visitante o su suplidor hasta la suma de cien dólares ($100) por cada violación incurrida. Cada nueva violación deberá ser notificada al titular multado. Cuando la violación a las normas de convivencia sean cometidas por un ocupante de alquiler a corto plazo, las multas serán por el doble de la cantidad hasta un máximo de doscientos (200) dólares. Una vez resuelta de manera final cualquier controversia suscitada sobre la validez y el carácter exigible de la multa, y de no pagarla se procederá con la suspensión de servicios tal y como se hace con la falta de pago de las cuotas de mantenimiento.

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

[Enmiendas: Ley 157-2026]

Artículo 50. — Reuniones, Notificaciones, Procedimientos (31 L.P.R.A § 1922v)

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 alterno 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 concurran 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.

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 (31 L.P.R.A § 1922w)

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 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 (31 L.P.R.A § 1922x)

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 (2/3) partes de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes 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 determinación de que una oposición es infundada deberá constar por escrito, fundamentarse en criterios objetivos y será revisable por el Tribunal de Primera Instancia.

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 (2/3) partes de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes 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 Tribunal de Primera Instancia de la región judicial donde radique el condominio, 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.

[Enmiendas: Ley 157-2026]

Artículo 53. — Poderes y Deberes del Director o Junta de Directores (31 L.P.R.A § 1922y)

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

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

b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo de Titulares el presupuesto anual. El Director o la Junta de Directores será responsable de hacer que se notifique una copia del presupuesto anual a todo titular, con al menos quince (15) días de antelación, a la fecha en que se celebre la asamblea donde se someta el mismo a la aprobación del Consejo de Titulares.

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

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

e) Abrir las cuentas bancarias necesarias a nombre del Consejo de Titulares, en las cuales depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro del término de su recibo que fije el reglamento; girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.

f) Someter para la aprobación del Consejo de Titulares los estados financieros correspondientes al último año fiscal o a todo aquel año que no se hubiere aprobado previamente. Los estados financieros deberán incluir un estado de ingresos y gastos de todos los fondos existentes, indicando la cantidad total facturada y/o recibida por concepto de cuotas para gastos comunes

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

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

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

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

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

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

l) Establecer un plan de pago para aquellos titulares que demuestren no tener la capacidad económica para cumplir con los plazos de cuotas, cuotas especiales, derramas, y/o multas con pago vencido de sesenta (60) días o más.

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

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

o) Custodiar y proteger los documentos constitutivos del Régimen de Propiedad Horizontal tales como planos, escritura matriz, convocatorias, actas de asambleas, o cualquier otro documento análogo que deba conservarse permanentemente.

Artículo 54. — Poderes y Deberes del Presidente de la Junta de Directores (31 L.P.R.A § 1922z)

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

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

Todo acuerdo de transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil dólares ($5,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios no residenciales, el reglamento podrá fijar otra suma.

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

Artículo 55. — Poderes y Deberes del Secretario de la Junta de Directores (31 L.P.R.A § 1923)

El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

a) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo de Titulares y notificará las citaciones en la forma dispuesta en el Artículo 50 de esta Ley.
b) Redactará las actas de las asambleas del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.
c) Certificará conjuntamente con el Presidente las actas de cada asamblea.
d) Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que fueren necesarias con la aprobación de la Junta de Directores.
e) Comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, por el Consejo de Titulares y la Junta de Directores, en la forma que esta Ley dispone.
f) Custodiará y hará disponible para la revisión de los titulares que así lo soliciten, todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio, tales como, pero sin limitarse a, documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las reuniones de la Junta de Directores, y los contratos adjudicados. No será hará disponible para la revisión de un titular, la información personal de los demás titulares, a menos que otro Artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya previamente autorizado la divulgación de dicha información.
g) Todas las demás funciones y atribuciones inherentes a su cargo y aquellas que le sean asignadas y/o delegadas por el reglamento o el Consejo de Titulares.

Artículo 56. — Poderes y Deberes del Tesorero de la Junta de Directores (31 L.P.R.A § 1923a)

El Tesorero tendrá los siguientes deberes y facultades:

a) El Tesorero será el custodio de todas las cuentas e instrumentos bancarios donde se hayan depositado o representen fondos del Consejo de Titulares sea cual fuera su fuente de recaudo, salvaguardará los activos y será responsable del cumplimiento de obligaciones financieras.
b) Coordinará con el Agente Administrador y/o contador que se contrate, los asuntos financieros del Consejo de Titulares y se asegurará que se anoten detalladamente en un libro o aplicación y/o programas de computadoras, todas las transacciones que afecten los activos y obligaciones

y los ingresos y gastos, fijándoles por orden de fecha y especificando las cuentas que fueron afectadas, manteniendo de esta forma libros de contabilidad adecuados.

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

d) Coordinará y supervisará, con el Agente Administrador y/o con el contador que se contrate, el cobro a los titulares de las cantidades con las que deben contribuir a los gastos comunes y de cualquier otra cantidad que deba ser pagada por los titulares, y dar continuidad a la gestión de cobro y pago que sea necesaria, extendiendo el recibo que corresponda por las sumas acreditadas que fueran requeridas, y figurando como firma autorizada en la expedición de cheques para el pago y desembolso de las obligaciones del condominio.

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

f) Preparará, y coordinará el envío de los estados financieros, según dispone el Artículo 53 (f) de esta Ley.

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

h) Hará depositar, en las cuentas correspondientes, las cantidades cobradas y se asegurará que el uso del fondo de reserva se haga según aprobado por el Consejo de Titulares y en cumplimiento a lo establecido en esta Ley.

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

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

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

Artículo 57. — Poderes y Deberes del Síndico (31 L.P.R.A § 1923b)

En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular podrá acudir al Tribunal de Primera Instancia de la región judicial donde radique el condominio para solicitar que se designe a un síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El tribunal, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del

síndico será por seis (6) meses. El Tribunal podrá relevar al síndico de sus funciones a petición de cualquier titular o por justa causa.

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

El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares, notificándole con copia al tribunal. Salvo que el tribunal así lo autorice, el síndico no podrá desempeñarse a la vez como Agente Administrador.

[Enmiendas: Ley 157-2026]

Artículo 58. — Contratos con Suplidores de Materiales y Proveedores de Servicio por parte de la Junta de Directores (31 L.P.R.A § 1923c)

La Junta de Directores no podrá aprobar contratos para obras, servicios, suministro de materiales y cualquier otro, que conlleven el desembolso de fondos comunes recaudados a través de cuotas de mantenimiento y derrama, que excedan el período del presupuesto operacional bajo su manejo y administración mientras se desempeñan como directores, salvo que contengan una resolución de revocación unilateral y sin expresión de causa, a favor de la Junta y/o el Consejo de Titulares, o que el Consejo de Titulares apruebe dicho contrato en una asamblea con el voto de la mayoría, exceptuando de esta disposición los elementos mecánicos esenciales al funcionamiento de los condominios, tales como elevadores, generadores de energía, bombas de agua, sistemas de supresión de fuegos y alarmas contra incendios. De igual forma, se darán por nulas o no puestas, las cláusulas de renovación automática incluidas en todo contrato suscrito donde el Consejo de Titulares sea parte, salvo que el Contrato con la cláusula de renovación automática sea aprobado por el Consejo de Titulares en asamblea.

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

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

Artículo 59. — Obligación de contribuir para cubrir los gastos de administración y conservación (31 L.P.R.A § 1923d)

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

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

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

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

La deuda de un titular por concepto de cuotas de mantenimiento para gastos comunes se le podrá reclamar judicialmente luego de ser requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de éste no cumplir el pago en el plazo de vencimiento.

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

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

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

Sin embargo, antes de la suspensión del servicio será obligación de la Junta de Directores junto con el titular, evaluar dentro de los quince (15) días de notificación del corte, un plan de pago en aquellos casos en que el titular demuestre que ha mediado o acontecido un evento que ha tenido el efecto de mermar sus ingresos o capacidad de pago. El primer incumplimiento de dicho plan de pago, tendrá la consecuencia del corte del servicio sin notificación previa. No se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado o del cumplimiento del plan de pago.

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

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

Artículo 60. — Obligación del Titular por Gastos Comunes, Gravamen (31 L.P.R.A § 1923e)

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, luego de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 59, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad excepto las partidas correspondientes a penalidades por atrasos o mora, derramas, intereses y sanciones atribuibles al titular, incluirá el balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquiriente involuntario.

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

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

Artículo 61. — Excepciones a la Preferencias de Créditos Contra Titulares (31 L.P.R.A § 1923f)

El crédito contra cualquier titular por la obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes que hace referencia el Artículo 59 de esta Ley, tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto los siguientes:

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

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

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

Artículo 62. — Seguro del Edificio Contra Riesgos; Derechos Individuales de Titulares (31 L.P.R.A § 1923g)

Con el voto de la mayoría, el Consejo de Titulares podrá asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de este, así como otros riesgos no relacionados a la propiedad privada de los titulares, para beneficio común de los titulares. Cuando se requiera por reglamentación federal y/o estatal, o por el voto de dos terceras (2/3) partes

de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes de participación en los elementos comunes, el Consejo de Titulares podrá adquirir pólizas para asegurar las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de este, incluyendo los bienes privativos incorporados originalmente al edificio. Adquirido así este tipo de póliza, todos los titulares quedarán vinculados a sufragar la misma, incluidos los que se hubiesen opuesto.

El tipo de póliza que decida adquirir el Consejo de Titulares, no afectará ni restringirá de forma alguna el derecho de los titulares de asegurar por su cuenta, y para beneficio propio, su propiedad privada y elementos privativos de su apartamento.

El titular que posea un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, o que haya votado en contra de la decisión de dos terceras (2/3) partes del Consejo de Titulares de adquirir una póliza que asegure las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de este, incluyendo los elementos privativos originales adheridos a la estructura, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares. La porción de los seguros correspondientes al beneficio propio de cada titular respecto a aquellos bienes privativos no adheridos originalmente a la estructura, podrá ser atendido individualmente.

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

La Junta de Directores podrá sustituir el productor de seguros siempre y cuando, las cubiertas y condiciones del nuevo seguro sean las mismas, o de mayor alcance y beneficio, y al mismo, o menor costo de la que estuviera vigente al momento del cambio, previa aprobación del Consejo de Titulares. Corresponde al Consejo aprobar, por voto del Consejo de Titulares según dispuesto en este Artículo, la nueva póliza de seguros o su renovación.

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

[Enmiendas: Ley 83-2021]

Artículo 63. — Aplicación de Indemnización del Seguro a Reconstrucción; Distribución Proporcional en Ciertos Casos (31 L.P.R.A § 1923h)

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

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

Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización sea total o parcial, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de las áreas comunes y los apartamentos, conforme a las tasaciones realizadas, cotizaciones obtenidas y los deducibles

aplicables y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de la asamblea extraordinaria donde se consideren las ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse.

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

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

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

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

Artículo 64. — Distribución de Costos de Reconstrucción cuando el Inmueble no está Asegurado o Cuando el Seguro es Insuficiente (31 L.P.R.A § 1923i)

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

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

Artículo 65. — Impugnaciones de Acciones u Omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y Acuerdos y Determinaciones del Consejo (31 L.P.R.A § 1923j)

Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;

b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;
c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios dedicados a uso comercial, residencial o mixto tendrán que presentar la impugnación ante la Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios del Tribunal de Primera Instancia de la región judicial en donde radique el condominio, el cual tendrá jurisdicción exclusiva.

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

En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años. El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción, omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las disposiciones de esta Ley.

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

El Tribunal en el que se diluciden las acciones de impugnación le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados.

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

[Enmiendas: Ley 157-2026]

Artículo 66. — Presentación de Acciones de Impugnación (31 L.P.R.A § 1923k)

El Poder Judicial creará una Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios en cada región judicial para atender todo tipo de controversia relacionada con condominios al amparo de esta Ley. El Poder Judicial tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención de las acciones presentadas por los titulares de apartamentos contra el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador al amparo de esta Ley o aquellas leyes especiales aplicables.

Se faculta al Poder Judicial a adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios para la adjudicación de las acciones presentadas en el Tribunal y para el fiel cumplimiento de esta Ley.

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

[Enmiendas: Ley 157-2026]

Artículo 67. — Facultades del Secretario de Justicia(31 L.P.R.A § 1923*l*)

El Secretario de Justicia, a través del Registro Inmobiliario Digital del Gobierno de Puerto Rico, creará y mantendrá un registro o base de datos que contenga todos los condominios sometidos al régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico. El registro o base de datos aquí creado incluirá lo siguiente, pero sin limitarse a: el año de construcción del condominio, el número de apartamentos o unidades individualizadas, y el número de escritura pública, lugar y fecha de otorgamiento del instrumento público de constitución del régimen de propiedad horizontal. Este registro no tendrá efecto constitutivo ni sustituirá el Registro de la Propiedad.

[Enmiendas: Ley 157-2026]

Artículo 68. — Plan de Desastre y Emergencia (31 L.P.R.A § 1923o)

Los condominios sometidos al régimen de la presente Ley, deberán aprobar en asamblea y mantener un plan de desastre y emergencia, que deberá actualizarse anualmente, conforme a lo dispuesto en el *International Fire Code 2009*. El plan deberá establecer qué se considera emergencia y el término de la misma, conforme establecido Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres. Dicha revisión deberá realizarse en consulta con las entidades gubernamentales estatales, municipales y federales que sean pertinentes para la protección de la vida y la propiedad. Además, deberán tomarse las medidas que sean necesarias para que el referido plan le sea comunicado a todos los titulares de la forma más eficaz posible y con el tiempo suficiente para ser estudiado y comprendido. Dicho plan deberá incluir las medidas que se tomarán antes, durante y después de un desastre.

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

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

El Comisionado del Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres del Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico adoptará la reglamentación que estime necesaria para establecer las normas que deberán observar, tanto los titulares individuales, como los Consejos de Titulares, en períodos de crisis de abastos de agua o de energía eléctrica.

No obstante, los Consejos de Titulares quedan facultados para, previa autorización del Comisionado del Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres, adoptar planes alternos de contingencia, cuando las características particulares del inmueble hagan onerosa o irrazonable la implementación del plan previsto en el reglamento promulgado por dicho Negociado."

[Enmiendas: Ley 157-2026]

[Nota: La Ley 157-2026 derogó los anteriores Artículos 68 y 69 y renumeró los subsiguientes]

Artículo 69. — Ley Hipotecaria y su Reglamento se Considerarán Complementarios. (31 L.P.R.A § 1923p)

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

Artículo 70. — Edificios Cubiertos por Otras Leyes; Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal (31 L.P.R.A § 1923q)

Las disposiciones del Artículo 872 del Código Civil de Puerto Rico, seguirán siendo aplicables a aquellos edificios cuyos pisos estén constituidos en virtud de los referidos preceptos legales, así como a aquellos edificios de no más de cinco (5) apartamentos cuyos titulares quieran acogerse a estos preceptos.

Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán ser sometidos al régimen establecido en esta Ley, previo al cumplimiento con los requisitos prescritos en la misma.

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

Artículo 71. — Renuncia al Régimen de Propiedad Horizontal; Condiciones para Reagrupar las Fincas Filiales en Finca Matriz (31 L.P.R.A § 1923r)

La totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad horizontal o el propietario único, podrán renunciar a este régimen y solicitar del registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que estas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los Artículos 835 y siguientes del Código Civil de Puerto Rico.

[Enmiendas: Ley 157-2026]

Artículo 72. — Separabilidad. (31 L.P.R.A § 1921 nota)

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

Artículo 73. — Derogación de leyes.

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

Artículo 74. — Vigencia.

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

Tabla de Contenido

Artículo 1.	Título ……	4
Artículo 2.	Propósito ……..	4
Artículo 3.	Definiciones……..	5
Artículo 4.	Aplicabilidad de la Ley…….	7
Artículo 5.	Efecto de someterse al Régimen de Propiedad Horizontal……	8
Artículo 6.	Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos. Apartamento proyectado y no comenzado……	8
Artículo 7.	Apartamento en construcción……	8
Artículo 8.	Número de condueños……	8
Artículo 9.	Derecho del titular a su apartamento; base para determinar participación……	8
Artículo 10.	Créditos hipotecarios constituidos antes y después de someterse al régimen; consentimiento de condueños……	9
Artículo 11.	Acción hipotecaria en un solo procedimiento luego de Distribución de créditos ……	9
Artículo 12.	Contenido de la escritura pública……..	9
Artículo 13.	Obligación de insertar el reglamento a la escritura……	10
Artículo 14.	Contenido del Reglamento……	11
Artículo 15.	Reglamento en Condominios con Apartamentos Destinados a Vivienda Conjuntamente con Apartamentos Destinados a Usos no Residenciales…….	12
Artículo 16.	Mayoría de Titulares y Consejo de Titulares…….	12
Artículo 17.	Los elementos comunes del inmueble……	13
Artículo 18.	Acuerdos para Conservación y Uso de Elementos Comunes……	15
Artículo 19.	Elementos Procomunales……	15
Artículo 20.	Otras Áreas Comunes, Propiedades y Solares……	15
Artículo 21.	Elementos Comunes Limitados del Inmueble……	16
Artículo 22.	Copias de los Planos a Adherirse o Formar Parte de la Escritura..	16
Artículo 23.	Método de Inscripción……	17
Artículo 24.	Circunstancias Específicas en Relación con la Inscripción del Edificio en la Finca Matriz……	17
Artículo 25.	Circunstancias Específicas en Relación con la Inscripción de Apartamentos en las Fincas Filiales……	17
Artículo 26.	Declaración en Escritura Pública de Terminación de Obras; Inscripción……..	18
Artículo 27.	Transmisiones o Gravámenes……	18
Artículo 28.	Tracto Sucesivo; Inscripción de Parte Proporcional en Elementos Comunes, Innecesaria……..	18
Artículo 29.	Nuevos Pisos, Adquisiciones de Terrenos Colindantes, Cancelación de Gravámenes y Anotaciones Preventivas……	18

Artículo 30.	Descripción en la Escritura en Caso de Segregación de Porciones de Terreno Común Trasmitidas; Inscripción……..	18
Artículo 31.	Administración Inicial por el Titular o Titulares, Poderes y Deberes……	19
Artículo 32.	Obligaciones del Desarrollador para la Administración Interina …	20
Artículo 33.	Traspaso de la Administración……	20
Artículo 34.	Comité de Transición……..	20
Artículo 35	Entrega de Documentos al Comité de Transición……	21
Artículo 36.	Inscripción de Derechos Reales Sobre Apartamentos no Inscritos en Dominio o Posesión……	23
Artículo 37.	Notificaciones al Director o Junta de Directores……	23
Artículo 38.	Derecho de Retracto al Transmitirse Participación Pro Indivisa…	24
Artículo 39.	Reglas que Gobiernan el Uso de Apartamentos; Infracción Dará Lugar a Acción de Daños……..	24
Artículo 40.	Arrendamientos de los Apartamentos a Corto Plazo……	27
Artículo 41.	Estacionamiento como Elemento Común……	27
Artículo 42.	Alquiler y Venta de Estacionamientos…….	28
Artículo 43.	Indivisión de Elementos Comunes……...	28
Artículo 44.	Uso de los Elementos Comunes……	28
Artículo 45.	Prohibición de Construcciones Nuevas u Obras Adicionales Sin el Consentimiento del Consejo de Titulares……	29
Artículo 46.	División de Apartamentos; Consentimiento de Titulares……..	29
Artículo 47.	La Reagrupación no Impedirá la Constitución Posterior del Inmueble en Propiedad Horizontal……	30
Artículo 48.	Consejo de Titulares ……	30
Artículo 49.	Consejo de Titulares—Poderes y Deberes……	31
Artículo 50.	Reuniones, Notificaciones, Procedimientos…….	35
Artículo 51.	Voto; Representación…….	36
Artículo 52.	Acuerdos del Consejo, Normas; Notificación de Ausentes……	38
Artículo 53.	Poderes y Deberes del Director o Junta de Directores……	39
Artículo 54.	Poderes y Deberes del Presidente de la Junta de Directores……	40
Artículo 55.	Poderes y Deberes del Secretario de la Junta de Directores……	41
Artículo 56.	Poderes y Deberes del Tesorero de la Junta de Directores……..	41
Artículo 57.	Poderes y Deberes del Síndico…….	42
Artículo 58.	Contratos con Suplidores de Materiales y Proveedores de Servicio por parte de la Junta de Directores……	43
Artículo 59.	Obligación de contribuir para cubrir los gastos de administración y Conservación …….	44
Artículo 60.	Obligación del Titular por Gastos Comunes, Gravamen……	46
Artículo 61.	Excepciones a la Preferencias de Créditos Contra Titulares……..	46
Artículo 62.	Seguro del Edificio Contra Riesgos; Derechos Individuales de Titulares……..	46
Artículo 63.	Aplicación de Indemnización del Seguro a Reconstrucción; Distribución Proporcional en Ciertos Casos……	47

Artículo 64.	Distribución de Costos de Reconstrucción cuando el Inmueble no está Asegurado o Cuando el Seguro es Insuficiente……	48
Artículo 65.	Impugnaciones de Acciones u Omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y Acuerdos y Determinaciones del Consejo..	48
Artículo 66.	Presentación de Acciones de Impugnación……	49
Artículo 67.	Facultades del Secretario de Justicia ……	50
Artículo 68.	Plan de Desastre y Emergencia……..	51
Artículo 69.	Ley Hipotecaria y su Reglamento se Considerarán Complementarios	51
Artículo 70.	Edificios Cubiertos por Otras Leyes; Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal……..	51
Artículo 71.	Renuncia al Régimen de Propiedad Horizontal; Condiciones para Reagrupar las Fincas Filiales en Finca Matriz……	51
Artículo 72.	Separabilidad…….	52
Artículo 73.	Derogación de leyes……	52
Artículo 74.	Vigencia. ……	52

Nota: Esta Tabla de Contenido no forma parte de la "Ley de Condominios de Puerto Rico", se incluye aquí para la facilidad de los usuarios de este documento.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la **Oficina de Gerencia y Presupuesto** del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato (mail: biblioteca OGP, 787-725-9420 Ext. 2139). En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la **Oficina de Servicios Legislativos** de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la **US Government Publishing Office GPO** de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a las Leyes Originales, Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del **Departamento de Estado** del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la **Versión Original de esta Ley**, tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒⇒⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—CONDOMINIOS.