

(P. de la C. 2529)
(Conferencia)

LEY

Para establecer la Ley para Propiciar y Flexibilizar el Desarrollo de Vivienda bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; enmendar los Artículos 3, 11 y 39 de, y añadir un nuevo Artículo 11B a, la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", con el propósito de aclarar ciertas disposiciones de dicha ley e incluir otras nuevas, para así viabilizar, agilizar y facilitar el desarrollo, construcción y venta de unidades de vivienda en condominios sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, incluso cuando estos sean parte de un proyecto de vivienda multi-fase, proyecto complejo o plan maestro de desarrollo residencial y/o mixto; y para permitir el uso de áreas e instalaciones compartidas con otros condominios u otros desarrollos residenciales, incluso áreas e instalaciones de acceso, salida y calles privadas, así como áreas e instalaciones recreativas, deportivas, comerciales, institucionales y de otra naturaleza, ya sean éstas en o para proyectos residenciales, comerciales, mixtos o de otros tipos.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Al aprobar la Ley 103-2003 para enmendar la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Condominios", expresamos que dicha ley tiene el fin de mejorar y fortalecer el Régimen de Propiedad Horizontal existente en Puerto Rico, dada la función social que este sistema de alto interés público desempeña para nuestro desarrollo urbano.

En la actualidad, la planificación y construcción ordenada y viable de los desarrollos urbanos, incluso los residenciales, comerciales y mixtos, requiere en muchos casos que se realice la configuración, diseño y aprobación de proyectos por fase, o de proyectos complejos o planes maestros de desarrollo, o que los condominios a construirse o desarrollarse puedan usar en forma compartida, ciertas áreas e instalaciones existentes o futuras que ya sirven o servirán a otros condominios o proyectos, incluso áreas e instalaciones de acceso, salida, servicio, recreativas, deportivas, institucionales o comerciales, entre otras. Generalmente, estos desarrollos se diseñan, aprueban y construyen por fases, etapas o separadamente, para lo cual también se requiere una flexibilidad que permita cambios de diseño, uso y construcción de áreas e instalaciones, así como su reducción o aumento, para hacerlos viables.

La Ley de Condominios actualmente vigente incluye una serie de disposiciones que podrían ser interpretadas erróneamente como obstáculos para que los condominios

sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal puedan ser construidos con instalaciones o áreas compartidas con otros condominios o desarrollos existentes o futuros. Otras jurisdicciones han reconocido la necesidad de atender esta realidad a través de legislación que expresamente viabilice la inclusión de los regímenes horizontales como parte de estos desarrollos complejos, multi-fases o de instalaciones compartidas. Así, por ejemplo, la Ley de Propiedad Horizontal de España incluye un capítulo que trata sobre la aplicación de las disposiciones sobre horizontabilidad incluidas en dicha Ley, a lo que allí llaman "Los Complejos Inmobiliarios Privados".

En vista de lo anterior, esta Asamblea Legislativa entiende que se deben realizar unas enmiendas e incluir ciertas disposiciones nuevas en la Ley de Condominios vigente, para que se desprenda claramente de dicha Ley la política pública de que se continúe viabilizando el eficiente desarrollo horizontal en Puerto Rico, sobre todo cuando esto se contemple como parte de un proyecto complejo o plan maestro de desarrollo, o como un proyecto multi-fases o que compartirá áreas o instalaciones ya existentes o futuras, cuando esto sea aprobado así por las entidades públicas o cuasi-públicas con jurisdicción. Con esto se maximizará el uso eficiente de los terrenos hábiles en Puerto Rico para desarrollos residenciales, comerciales y mixtos.

En consideración de lo anterior, se enmiendan los Artículos 3, 11 y 39 de la Ley de Condominios, y se le añade un nuevo Artículo 11B a la misma, según aquí subsiguientemente se dispone al efecto.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Esta Ley se conocerá como "Ley para Propiciar y Flexibilizar el Desarrollo de Vivienda bajo el Régimen de Propiedad Horizontal".

Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 3 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 3.-A los efectos de esta Ley, se entenderá por "apartamento" cualquier unidad de construcción en un inmueble sometido al régimen establecido en esta Ley, que se encuentre suficientemente delimitada y que consista de uno 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 (ya sea ésta un elemento común del condominio, o un área compartida por dos o más condominios u otros desarrollos, o un área privada que exista y/o haya sido designada como acceso para dos o más condominios u otras áreas de desarrollo residencial, comercial, mixta 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 cuasi-públicas con jurisdicción. La medida superficial de aquellas áreas..."

Artículo 3.-Se elimina el segundo sub-párrafo del subinciso (7), inciso (a), del Artículo 11 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que lea como sigue:

"Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

(a) ...

(1) ...

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

(b) ..."

Artículo 4.-Se enmienda el tercer sub-párrafo de la parte (4), inciso (b), del Artículo 11 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 11 - ...

b) ...

(4) ...

.... Aún cuando las áreas enumeradas anteriormente en este inciso "b" 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 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 o varios titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen en forma compartida entre sí o con una o más urbanizaciones comunidades y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes."

El área de estacionamiento..."

Artículo 5.-Se añade un nuevo Artículo 11(B) a la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada que dispone lo siguiente:

"Artículo 11 (B).

- (i) 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.
- (ii) 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 cuasi-públicas con jurisdicción.
- (iii) Se aclara y también dispone, que un condominio desarrollado por fases y/o etapas, y consistente de una o varias edificaciones, no tendrá que ser construido en un solo solar, y sus instalaciones y dependencias, tanto las comunes, como las privadas, podrán estar ubicadas en dos o más solares que estén conectados entre sí por carreteras o 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 o más solares discontinuos que integrarán una sola unidad para los propósitos de su

inscripción registral como finca filial del régimen."

Artículo 6.-Se modifica y suplementa el Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para incluir allí, como nuevo segundo párrafo, las siguientes disposiciones:

"Artículo 39.

Los titulares de los apartamentos...

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 cualesquiera 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, según enmendado, incluso aquellas sobre servidumbres y comunidad de bienes, y/o por las normas de equidad y razonabilidad que resulten pertinentes.

Ningún titular podrá librarse..."

Artículo 7.-El Departamento de Asuntos del Consumidor adoptará mediante reglamentación las disposiciones de esta Ley. Cualquier agencia gubernamental que regule el desarrollo, construcción y/o venta de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberá ajustar sus reglamentos para hacerlos compatibles con esta Ley.

Artículo 8.-Esta Ley, y las disposiciones y enmiendas aquí recogidas, tendrán vigencia inmediata luego de su aprobación, y aplicarán a todo condominio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, y a todo desarrollo que incluya uno o más condominios sujetos a dicho Régimen, cualquiera que sea la fecha en que el o los condominios hayan sido sometidos al Régimen y/o su construcción aprobada por las

agencias públicas o cuasi-públicas con jurisdicción, lo primero que ocurra.

.....
Presidenta de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 23 de enero de 2012


Firma:

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios