

(P. de la C. 2019)

LEY

Para añadir un Artículo 14-B a la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", a los fines de disponer que los titulares de apartamentos residenciales o comerciales tendrán prioridad al momento de venderse o alquilarse un estacionamiento, pertenecientes a una persona que no sea titular residente u ocupante en el pertinente condominio.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", tiene como característica fundamental el disfrute del apartamento como núcleo del régimen de propiedad horizontal y de ahí la preservación del requisito de consentimiento unánime para toda obra o acción que afecte directamente su disfrute. El titular de un apartamento que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre y cuando no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

El Artículo 14-A de la Ley Núm. 104, *supra*, establece que 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. El artículo en cuestión le concede un remedio a los titulares cuando 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. Este remedio consiste es un sorteo entre los interesados en el uso del estacionamiento durante el período de tiempo que disponga el consejo, de forma tal que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.

La Ley Núm. 104, *supra*, nada contempla sobre la venta o alquiler de lotes de estacionamientos privados, tampoco sobre la disposición de estacionamientos que a través de los años han sido adquiridos por personas que no residen en el condominio. El problema estriba en que actualmente en un gran número de condominios existen espacios para estacionamientos, los cuales pertenecen a personas que no son titulares de unidades de vivienda en el condominio. Esta situación causa que los lotes de estacionamientos sean escasos en comparación con el número de residentes o titulares que habitan por cada apartamento y el número de vehículos de motor que ostenta cada

titular. Esta situación atenta contra el propósito del Régimen de Propiedad Horizontal de fomentar el disfrute individual del apartamento en comunidad, entre los titulares del condominio e incorpora personas ajenas al condominio.

Con esta Ley se pretende dar prioridad a los titulares de apartamentos residenciales o comerciales de un condominio al momento de venderse o alquilarse un estacionamiento, pertenecientes a una persona que no sea titular de un apartamento en el condominio.

Mediante la presente Ley, esta Asamblea Legislativa pretende garantizar y proveer a todos los residentes y titulares de apartamentos en condominios el total disfrute de los mismos, los cuales tienen que ser utilizados conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se añade un Artículo 14-B de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada y conocida como "Ley de Condominios", para que lea:

"Artículo 14-B.-Alquiler y Venta de Estacionamientos

Todo titular de un estacionamiento individualizado, que no esté sujeto a la titularidad de un apartamento, que desee vender o alquilar el mismo, deberá dar notificación adecuada y prioridad a los titulares comuneros 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 anuencia 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 Ley será nula."

Artículo 2.-La regulación para vender y/o alquilar lotes de estacionamiento a personas que no sean titulares de apartamentos del condominio tendrá aplicación prospectiva. Los contratos de alquiler convenidos a esta fecha continuarán su vigencia, pero no podrán ser renovados a partir de la aprobación de esta Ley, a menos que el

contrato tuviere una cláusula de renovación automática y se ejercitare la misma, en cuyo caso no será de aplicación lo dispuesto esta Ley.

Artículo 3.-Vigencia

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

.....
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 marzo de 2010



Firma: _____

Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios