

(P. de la C. 27)

## LEY

Para enmendar el penúltimo párrafo del Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", a los fines de disponer que no podrá suspenderse el servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono y otros, los días viernes, sábado, domingo, o feriados, ni el día laborable anterior al feriado y sin que medie una notificación escrita con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento.

### EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, "fue aprobada con el propósito de establecer una regulación detallada y completa del régimen de Propiedad Horizontal con el objetivo de promover este tipo de construcciones a fin de que las familias que habitan en áreas urbanas densamente pobladas y donde el costo de la vivienda es el más elevado, puedan tener un hogar propio y a la vez haya un mejor aprovechamiento del escaso terreno disponible en esas áreas." *Arce v. Caribbean Home Construction Corporation*, 108 DPR 225, 242 (1978).

Mediante esa legislación se propicia el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realice para lograr el pleno disfrute de ese derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

Es por ello que en la Ley de Condominios, Artículo 1-A, se consigna lo siguiente: "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."

En el Artículo 39 de esa Ley se establece que 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.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos, el monto de los cuales se determinará de forma proporcional. El incumplimiento con el pago de las cuotas por un titular puede conllevar el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo

adeudado. La deuda de un titular por concepto de gastos comunes se podrá reclamar judicialmente, lo que a su vez puede resultar en el embargo preventivo de bienes del deudor.

La Junta de Directores puede ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y cualquier otro servicio similar, cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble.

En ocasiones, tal disposición puede resultar en que la suspensión de los servicios ocurra un viernes, sábado, domingo, o día feriado, sin previo aviso.

Estimamos necesario que, para evitar tales situaciones, se disponga que la suspensión de servicios no podrá tener lugar los días viernes, sábado, domingo o feriados, ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento.

*DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

Artículo 1.-Se enmienda el penúltimo párrafo del Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada para que se lea como sigue:

“Artículo 39.-Contribuciones para pago de gastos de administración y Conservación.

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.

.....  
.....

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o mas plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando esta ley requiera tal consentimiento, 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. Además 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. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal. No se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento.

....."

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

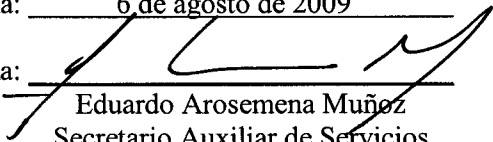
.....  
*Presidenta de la Cámara*

.....  
*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: 6 de agosto de 2009

Firma:   
Eduardo Arosemena Muñoz  
Secretario Auxiliar de Servicios