

Artículo 2.—Se enmienda el apartado (a) de la Sección 10 de la Ley de Salario Mínimo para que se lea como sigue:

“Sección 10.—Comités de Salario Mínimo.

(a) Cuando la Junta crea precedente la fijación o la revisión de salarios mínimos en cualquier industria, su Presidente designará a esos fines un Comité de Salario Mínimo compuesto de un número igual de personas representativas del interés público, del interés patronal y del interés obrero. En caso de que el Comité así designado estuviere compuesto por un número par de miembros, el Presidente de la Junta designará, además, un miembro adicional representativo del interés público para formar parte del mismo, quien podrá participar en las audiencias como cualquier otro miembro del Comité. En las deliberaciones, decisiones y votaciones del Comité el miembro adicional solamente estará presente e intervendrá cuando el Comité no pudiera recomendar un proyecto de decreto debido a un empate en la votación y se solicite su presencia e intervención por no menos de la mitad de los miembros que componen el Comité. El miembro adicional no se contará para formar quórum hasta tanto sea llamado a intervenir para resolver un empate, según aquí se dispone.”

Artículo 3.—Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

Aprobada en 25 de junio de 1958.

(Sustitutivo al P. de la C. 181)

[NÚM. 104]

[*Aprobada en 25 de junio de 1958*]

LEY

Para establecer el Régimen de la Propiedad Horizontal.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1.—Esta ley se denomina “Ley de la Propiedad Horizontal”.

Artículo 2.—Las disposiciones de esta ley son aplicables sólo al edificio o casa de apartamentos cuyo titular único, o titulares todos de la propiedad del mismo, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someterlo al régimen es-

tablecido en esta ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.—A los efectos de esta ley se entenderá por apartamento la construcción que ocupe todo, o parte de un piso, en un edificio de una planta o varios pisos o plantas, bien se destine lo fabricado a viviendas, oficinas, explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro tipo de aprovechamiento independiente, siempre que tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Artículo 4.—Una vez se haya constituido el edificio en régimen de propiedad horizontal, los apartamentos expresados en el artículo 3 podrán individualmente transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos intervivos o mortis causa, con independencia total del edificio de que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Artículo 5.—En los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricar, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la participación que corresponda al transmitente, o, en su caso, al deudor, en los elementos comunes del edificio 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 6.—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 anterior, 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 7.—Cada apartamento puede pertenecer en comunidad a más de una persona.

Artículo 8.—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 el valor de su apartamento dentro del conjunto del inmueble. Este porcentaje se calculará tomando como base lo

que valga el apartamento, en moneda de curso legal, en relación con lo que valga el inmueble en total.

Dicho porcentaje se expresará al constituirse el régimen de la propiedad horizontal y tendrá carácter permanente. El mismo no podrá ser variado sin la anuencia de los titulares que representen la totalidad de los apartamentos del edificio.

El citado valor básico, que se fijará al solo efecto de esta ley y con independencia del valor real, no impedirá que cada titular señale un valor circunstancial distinto a su apartamento en toda clase de actos y contratos.

Artículo 9.—Los créditos hipotecarios constituídos antes de ser sometido el edificio al régimen de propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en el Artículo 123 de la Ley Hipotecaria, pero el acreedor, al iniciar 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 edificio en régimen de propiedad horizontal, se hará la distribución de aquéllos, en la forma a que se refiere el Artículo 119 de la Ley Hipotecaria, entre los apartamentos gravados que estuvieren ya construídos; 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 de los Artículos 5 y 6 de esta ley.

La hipoteca de los elementos comunes de un inmueble constituído en régimen de propiedad horizontal sólo podrá verificarse mediante acuerdo unánime de todos los titulares.

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

Artículo 11.—Se consideran elementos comunes generales del inmueble:

- (a) El terreno en que se asiente el edificio.
- (b) Los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.
- (c) Los sótanos, azoteas, patios y jardines, salvo disposición o estipulación en contrario.

- (d) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados del edificio, salvo disposición o estipulación en contrario.
- (e) Los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares.
- (f) Los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.
- (g) Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del edificio o necesario para su existencia, conservación y seguridad.

Artículo 12.—También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del edificio, aquéllos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos 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 13.—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.

Artículo 14.—Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

Artículo 15.—El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes.

- (a) Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere el artículo 2.
- (b) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias, ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.
- (c) Los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres.
- (d) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad

y mejoras de su apartamiento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás, ni cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto.

- (e) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignent en la escritura o el Reglamento a que se refiere el Artículo 36.

La infracción de estas reglas dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado.

Artículo 16.—Las obras necesarias para la conservación del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares.

Para toda otra obra que afecte los elementos comunes del inmueble requerirá el consentimiento unánime de todos los titulares.

Artículo 17.—Cuando el inmueble o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerlas a sus expensas y repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.

Artículo 18.—Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

Artículo 19.—Cuando un apartamiento perteneciere proindiviso a varias personas, y una transmitiere su participación, corresponderá a los demás comuneros de aquel apartamiento el derecho de retracto provisto en el artículo 1425 del Código Civil.

Artículo 20.—Las ganancias y los gastos comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamientos de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en el valor básico del inmueble total.

Artículo 21.—Siempre que en esta ley se hable de mayoría de titulares se entenderá la que represente el cincuenta y uno por ciento o más en el valor básico del inmueble total, de con-

formidad con los porcentajes asignados a los apartamientos según el Artículo 8.

Del mismo modo, siempre que en esta ley se haga referencia al Consejo de Titulares se entenderá la totalidad de ellos, pero integrarán quórum para la adopción de acuerdos la mayoría, según ha quedado definida ésta en el párrafo anterior, salvo los casos en que en esta ley se disponga otra cosa.

Capítulo II

De la Escritura Pública Sobre Propiedad Horizontal y su Inscripción en el Registro de la Propiedad

Artículo 22.—La escritura pública a que se refiere el Artículo 1 expresará las siguientes circunstancias:

- (a) Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.
- (b) Descripción de cada apartamiento 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 edificio y, en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamientos, con expresión de cuáles sean esos apartamientos.
- (d) Indicación clara del destino dado al edificio y a cada uno de sus apartamientos.
- (e) Valor del inmueble, en moneda de curso legal y valor de cada apartamiento en la misma moneda, fijándose de acuerdo con estos valores básicos el porcentaje que tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos sobre los elementos comunes.
- (f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.
- (g) Y cuanto más se refiera al inmueble y sea de interés hacerlo constar.

Artículo 23.—La escritura que se refiera a cada apartamiento individualizado expresará las circunstancias previstas en la letra (a) del artículo anterior, las previstas en la letra (b) del mismo artículo relativas al apartamiento de que se trate y además, el porcentaje que corresponda a dicho apartamiento en los elementos comunes del inmueble.

Artículo 24.—A la escritura matriz que origine la primera inscripción del edificio total y a la que origine la primera del apartamento individualizado, se les unirán copias de los planos del edificio o de los planos de cada apartamento, según los casos, autenticados por la oficina de gobierno que los aprobó; y las copias certificadas que se expidan de dichas escrituras, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán tener agregadas copias de sus planos correspondientes, en las cuales se indicarán de modo gráfico los particulares del edificio o del apartamento.

Con la copia de la escritura que origine la primera inscripción del edificio total, se acompañará una copia completa y debidamente autenticada, de los planos del edificio, para dejarlos archivados en el Registro de la Propiedad.

Artículo 25.—La propiedad horizontal queda organizada en el Registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

La inscripción del edificio 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.

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

Artículo 26.—Al inscribirse el edificio en la finca matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquéllas que aparecen relacionadas en el Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con los del Reglamento establecido para su ejecución, y con el Artículo 22 de esta ley. 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 27.—Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 9 de la Ley Hipotecaria en concordancia con las del Reglamento dictado para su ejecución y con el Artículo 23 de esta Ley, excepto las referidas en la letra (a) del Artículo 22.

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 28.—Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme al Artículo 26 de esta ley, o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en el artículo anterior, 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 del edificio, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

Artículo 29.—La transmisión o gravamen previstos en el Artículo 5, se inscribirán en el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto del Artículo 6, 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 27.

Artículo 30.—El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de los 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 31.—No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o las adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por la totalidad de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del inmueble se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del edificio en propiedad horizontal y las

inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al edificio 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 32.—En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de los titulares, la escritura pública contendrá la descripción del edificio y del terreno, tal como deban quedar después de deducidas aquellas porciones. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

Artículo 33.—Quien tenga algún derecho real sobre cualquier apartamiento no inscrito en dominio o posesión podrá solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones de los Artículos 442, segundo párrafo, al 448, ambos inclusive, del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria.

Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el derecho real sobre un apartamiento podrá solicitar la inscripción de su derecho, observando en lo pertinente lo dispuesto en los Artículos citados en el párrafo anterior. El requerimiento o requerimientos al titular o titulares del inmueble, que no aparezcan aun del Registro, a fin de que inscriban su derecho, serán notariales y por un plazo de diez días hábiles.

Artículo 34.—La totalidad de los propietarios de un edificio 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 éstas 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 326 y siguientes del Código Civil.

Artículo 35.—La refundición prevista en el artículo anterior 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.

Capítulo III

De la Administración y Seguro

Artículo 36.—La administración de todo edificio constituido en propiedad horizontal se regirá 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.

Artículo 37.—El Reglamento proveerá obligatoriamente, por lo menos, a los extremos que siguen:

- (a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un administrador o de una Junta de Administración, o en otra forma, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración.
- (b) Sistema de convocatoria o citación para las reuniones de los titulares, mayoría del cincuenta y uno por ciento, por lo menos, necesaria para tomar acuerdos, persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los acuerdos.
- (c) Cuidado, atención y vigilancia del edificio en sus elementos y servicios comunes, generales o limitados.
- (d) Manera de recaudar los fondos de los titulares, para el pago de los gastos comunes.
- (e) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitadas del edificio.

En cualquier momento, el titular único del edificio o, si hubiere más de uno, los que representen tres cuartas partes del valor total del inmueble, podrán modificar lo relativo a la administración, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este artículo. La modificación no surtirá efecto mientras no se haga constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad otra copia certificada, según dispone el Art. 36.

Artículo 38.—El administrador o la Junta de Administración, si la hubiere, anotará detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al edificio y a su administración, fijándoles por orden de fechas y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y demás realizados. Tanto el libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas estarán disponibles para su examen por todos los propietarios en días y horas hábiles, que se fijarán para general conocimiento.

Artículo 39.—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 edificio y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

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.

Artículo 40.—El crédito contra cualquier titular, por su parte en los gastos a que se refiere el artículo anterior tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza, excepto los siguientes:

- (a) Los créditos a favor del Estado por el importe de las tres últimas anualidades vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamento.
- (b) Por la prima del seguro de dos años, del apartamento o del edificio total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.
- (c) Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 41.—El adquirente de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 39, 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.

Artículo 42.—Cuando no se cumpla por el Administrador o por la Junta de Administración las reglas acordadas para la buena administración del edificio, o cuando no se reuna el quórum necesario para tomar acuerdos, no obstante la convocatoria previa, los interesados podrán recurrir al Tribunal Superior para que decida lo que sea más conveniente para la administración del edificio.

Artículo 43.—Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el edificio, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento.

Artículo 44.—En caso de siniestro, la indemnización del seguro del edificio se destinará, salvo lo establecido en el Artículo

111, apartado 5, de la Ley Hipotecaria, a la reconstrucción del mismo.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del edificio, o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso, y salvo convenio unánime de los titulares en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el Artículo 338 del Código Civil.

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 45.—Cuando el edificio 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 a quienes afecte directamente el daño, en proporción al valor de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquéllos 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 46.—Las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria se considerarán complementarias a las de la presente ley.

Artículo 47.—Las disposiciones del Artículo 330 del Código Civil, y de la Ley Núm. 422 de 13 de mayo de 1951 serán aplicables únicamente a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de vigencia de esta Ley constituidos a virtud de los referidos preceptos legales.

Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán, no obstante, ser sometidos al régimen establecido en esta Ley; previo cumplimiento con los requisitos del Artículo 2 de la misma.

Artículo 48.—Esta ley empezará a regir noventa días después de su aprobación.

Aprobada en 25 de junio de 1958.