

(P. de la C. 1822)

## LEY

Para enmendar el Artículo 53 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Condominios" a los fines de otorgarle la autorización expresa a las autoridades de manejo de emergencias estatales y municipales a tener acceso para repartir propaganda informativa sobre planes de emergencia y evacuación en caso de desastres naturales como, pero sin limitarse a, huracanes, terremotos, maremoto o tsunamis, incendios e inundaciones en los condominios bajo el régimen de propiedad horizontal, previa notificación escrita al Administrador, al Presidente de la Junta de Titulares del Condominio y a los coordinadores primario y secundario, de no ser estos una de las figuras ya informadas, y para otros fines relacionados.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Condominios", estableció, en Puerto Rico, la clara política pública a favor de la utilización de edificios múltiples sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal como unidades de vivienda. En el 2003, la Ley 104, *supra*, fue enmendada en muchas de sus partes, incluyendo el nombre por el que se conocía hasta entonces, estableciendo el proceso por el cual se regiría todo condominio o desarrollo de propiedad horizontal.

El Artículo 53 actual de la Ley Núm. 104, *supra*, establece la obligación de los condominios sometidos al régimen de propiedad horizontal de "aprobar y mantener un plan de desastre y emergencia, que deberá actualizarse por lo menos cada tres (3) años." A tales efectos, la Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres de Puerto Rico ha publicado distintos informes y manuales informativos disponibles para los condóminos bajo el régimen de propiedad horizontal para la redacción del plan de manejo de emergencias y evacuación por razón de alguna emergencia en miras del cumplimiento con el Art. 53 de la Ley Núm. 104, *supra*. Varios de estos folletos presumen que (1) las salidas estarán rotuladas e identificadas; (2) las personas residentes han recibido un mínimo de adiestramiento por parte del personal de la Oficina de Manejo de Emergencias Municipal y/o Estatal; (3) el personal administrativo, la Junta de Directores está debidamente adiestrado en los cursos básicos de manejo de emergencias; (4) los planes de desalojo están instalados en cada pasillo y en los diferentes pisos de la estructura; (5) que el Plan se ejercite una vez al año por parte del personal de la Oficina de Manejo de Emergencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y (6) que se detallen los cambios al Plan de Manejo de Emergencias

anterior al actual<sup>1</sup>. Es imperativo que esta Asamblea Legislativa atienda la laguna jurídica que existe en el Artículo 53 de la Ley 104, *supra*, para garantizar que la presunción de educación y preparación en miras a un posible desastre natural desaparezca y que la misma sea una garantía. Con esta Ley se garantiza que los titulares que residen en un condominio bajo el régimen de propiedad horizontal tendrán acceso a toda literatura con la que cuenta el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y sus Municipios para lidiar con un desastre, sea un terremoto, un maremoto o tsunami, un huracán, un fuego, entre otros.

Estas entidades estatales y municipales buscan llevar un mensaje a toda la ciudadanía para que estén informados sobre los planes para la ejecución, seguimiento y evaluación de estrategias, programas, medidas y acciones permanentes para el conocimiento de los planes de evacuación en casos de emergencia.

En los pasados años, las oficinas de manejo de emergencias estatales y municipales han enfrentado graves problemas dentro de los condominios para llevar un mensaje educativo sobre los planes de emergencia y evacuación de haber algún desastre natural. Es imperativo que la Ley de Condominios le garantice a los funcionarios estatales y municipales el acceso adecuado para poder llevar a los residentes de un condominio la información necesaria de que hacer durante un desastre natural. Esta Ley garantiza ese acceso a los funcionarios gubernamentales protegiendo, a su vez, la vida y la propiedad privada de los residentes de un condominio y sin afectar su derecho constitucional a la privacidad y la intimidad. Es por ello que se le otorga acceso a las entidades estatales y municipales de manejo de emergencia a repartir propaganda en los edificios bajo el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando le notifiquen al Administrador y al Presidente de la Junta la visita de funcionarios gubernamentales con el tiempo que estimen necesario el cual nunca será menor de setenta y dos (72) horas antes de la entrega de propaganda y material informativo.

La Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, busca facilitar a nuestras agencias y entidades municipales que de forma ordenada se pueda educar a las titulares sobre los riesgos y planes de evacuación en el País. La educación es la mejor herramienta para el manejo de crisis y desastres de manera ordenada y eficiente y es menester enmendar la Ley Núm. 104, *supra*, a los fines de permitirle acceso a las agencias de manejo de emergencias y desastres, tanto estatales como municipales para repartir propaganda informativa sobre planes de emergencia y evacuación en caso de desastres naturales como terremotos, maremotos o tsunamis, incendios e inundaciones.

---

<sup>1</sup>Véase, <http://www.daco.gobierno.pr/Repositorio/pdf/GUIAPLANDEEMERGENCIACONDOMINIO.pdf>

*DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL PUERTO RICO:*

Sección 1.-Se enmienda el Artículo 53 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Condominios" para que lea como sigue:

"Artículo 53.-

Los condominios sometidos al régimen de la presente Ley, deberán aprobar y mantener un plan de desastre y emergencia, que deberá actualizarse por lo menos cada tres (3) años. Dicha revisión deberá realizarse en consulta con las entidades gubernamentales, 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 se comuniqué 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 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, a la oficina Municipal de Manejo de Emergencia y Desastres y al Departamento de Bomberos de Puerto Rico correspondientes, 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.

La Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres (AEMEAD), así como las oficinas Municipales de Manejo de Emergencias y Desastres estarán autorizadas a entrar a los condominios cobijados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal para repartir propaganda informativa sobre planes de emergencia y evacuación en caso de desastres naturales como, pero sin limitarse a los huracanes, terremotos, maremotos o tsunamis, incendios e inundaciones. Los condominios tendrán que brindar acceso y facilitar a las autoridades pertinentes la entrega de esta información a todos los titulares. Las autoridades estatales y municipales autorizadas para la entrega de material informativo le notificarán de la manera que entiendan más adecuada, ya sea por correo regular, correo electrónico o por teléfono al Administrador, al Presidente de la Junta de Directores del Condominio y a los coordinadores primario y secundario, de no ser estos una de las figuras ya informadas, la fecha, hora y nombre de los funcionarios, sean municipales o estatales, que estarán visitando el Condominio con no menos de setenta y dos (72) horas de anticipación a la visita. El Administrador y/o Presidente de la Junta de Directores del Condominio

tendrá a su vez la responsabilidad de notificar a todos los residentes la fecha en que se hará la entrega del material informativo por parte de los funcionarios autorizados. Mientras se realice la entrega del material informativo los funcionarios que estén visitando el condominio deberán tener visible en todo momento la identificación oficial de la agencia que representan.

Además, 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 condóminos.

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor adoptará reglamentación que estime necesaria para pautar 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 Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, 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 Departamento."

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

**DEPARTAMENTO DE ESTADO**

**Certificaciones, Reglamentos, Registro  
de Notarios y Venta de Leyes**

**Certifico que es copia fiel y exacta del original**

**Fecha: 28 de octubre de 2014**

Firma: \_\_\_\_\_

**Francisco J. Rodríguez Bernier  
Secretario Auxiliar de Servicios**