

(P. de la C. 3454)
(Conferencia)

15^{ta} ASAMBLEA LEGISLATIVA 7^{ma} SESION ORDINARIA
Ley Núm. 281
(Aprobada en 15 de agosto de 2009)

LEY

Para enmendar los Artículos 3 y 11 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, con el propósito de aclarar que la medida superficial de las áreas que se asignen en la escritura matriz y/o los planos constitutivos de un condominio, como anejos para el uso particular y exclusivo de un apartamento, no será incluida para computar el área superficial de dicho apartamento o su por ciento de participación en los elementos comunes, a menos que en la escritura matriz y/o los planos del condominio se disponga expresamente lo contrario; disponer que el requerimiento de unanimidad para cerrar o techar patios, terrazas o áreas abiertas de un apartamento excepto cuando así se halla contemplado en los planos originales, no aplicará al cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas ubicados en el suelo del inmueble destinados para uso exclusivo de determinados apartamentos constituidos en régimen previo al 4 de julio de 2003; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Al aprobar la Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003, para enmendar la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, ahora conocida como “Ley de Condominios” (antes “Ley de Propiedad Horizontal”), expresamos en la Exposición de Motivos que dicha ley tenía 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 en nuestro desarrollo urbano.

Luego de que la Ley Núm. 103, *supra*, entrara en vigor, esta Asamblea ha advenido en conocimiento de que en la práctica actual para la creación de regímenes de horizontalidad en Puerto Rico y al momento de redactar, preparar e inscribir las escrituras matrices y los planos constitutivos de dichos regímenes, los desarrolladores, notarios, registradores y el público en general, están enfrentando una confusión generada por la interacción entre el Artículo 3 y el Artículo 8 de la Ley Núm. 104, según enmendada por la Ley Núm. 103, y los efectos de esta interacción en el cómputo de la medida superficial de los apartamentos y sus respectivos por cientos de participación en los elementos comunes de un condominio.

La confusión estriba en que en el Artículo 3, al describirse y definirse el concepto “apartamento”, se incluye como parte de esta definición la palabra y el concepto “anejo”, o sea, aquellas áreas del condominio que de acuerdo con la escritura matriz y los planos correspondientes, han sido asignadas para el uso particular de un apartamento con exclusividad de lo demás y, por otro lado, cuando en el Artículo 8 se dispone cómo se deben computar los por cientos de participación de los apartamentos en los elementos comunes, no se precisa si el área superficial de los anejos también debe ser incluida en dichos cálculos.

Generalmente, los anejos de un apartamento consisten de áreas de estacionamiento, patios o azoteas, que son expresamente asignadas para su uso exclusivo, particular y privado.

Con el propósito de aclarar esta situación y continuar viabilizando el eficiente desarrollo horizontal en Puerto Rico, esta Asamblea Legislativa entiende que se debe permitir que sean los propios titulares de los condominios quienes determinen si se incluirá o no el área cuadrada de uno o más anejos, cuando se realice el cómputo de las respectivas medidas superficiales de los apartamentos y sus respectivos por cientos de participación en los elementos comunes. Entendemos, que esta es la solución más balanceada y razonable para esta situación. De mantenerse la Ley de Condominios vigente sin esta aclaración, persistirá la confusión sobre el concepto de los anejos y cuál debe ser el criterio a seguirse en cuanto al cómputo de los por cientos de participación de los apartamentos cuando se preparen e inscriban los documentos constitutivos del régimen.

Por otra parte, cuando aprobamos la citada Ley 103, dispusimos, como el nuevo Artículo 11 de la Ley de Condominios, que el vuelo (el derecho a sobre elevar) constituye un elemento común general del inmueble y por tanto correctamente dispusimos que a partir de ese momento, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno, requeriría el consentimiento unánime de los titulares, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen. Efectivamente, a partir del momento en que entró en vigor la Ley Núm. 103, *supra* - entiéndase 90 días después del 5 de abril de 2003 - se requiere unanimidad para realizar este tipo de obras, excepto que la misma haya sido contemplada en los planos originales del edificio.

Sin embargo, esa nueva disposición perjudicó a aquellos apartamentos con patios, terrazas o áreas abiertas en el suelo constituidos en régimen previo a esa fecha y que dado a que no existía ese nuevo requerimiento, nunca se contempló en los planos la posibilidad de cerrar o techar esas áreas, porque siempre se entendió posible. De hecho, no es hasta ese momento que se prohibió tajante y expresamente. Esa omisión es particularmente dañina para aquellos apartamentos con patios, terrazas o áreas abiertas que ubican en el suelo o planta baja - entiéndase a nivel del terreno - y están susceptibles a múltiples problemas, inclusive de seguridad, tales como el acceso de personas ajenas a sus predios, la posibilidad de accidentes graves causados por objetos que caen de apartamentos en pisos superiores, así como la constante caída a estos patios o espacios abiertos de desperdicios y basura, entre otros. Es decir, como se pretende interpretar la legislación, si un apartamento sufre de constantes dificultades, disturbios y molestias causados por objetos que caen y pueden hasta hacerle daño físico a una persona, no existe recurso práctico para que estos titulares puedan remediar el problema, exceptuando una decisión unánime. Este obstáculo se impuso a partir de las enmiendas a la ley. La situación se agrava cuando ahora existe la anomalía de que hay apartamentos bajo el mismo régimen que se están tratando diferente desde la aprobación de las enmiendas en cuanto a esta materia. Nunca fue la intención de esta Legislatura, prohibir el uso y disfrute de su propiedad a titulares con prohibiciones que no existían al momento de adquirir sus propiedades.

A base de lo expuesto, mediante esta ley enmendamos, además, el Artículo 11 al que hemos hecho referencia, para disponer que el requerimiento de unanimidad para cerrar o techar patios, terrazas o áreas abiertas de un apartamento, excepto cuando así se halla contemplado en los planos originales, aplique únicamente a apartamentos constituidos en régimen después de que se aprobara ese nuevo requerimiento mediante la Ley Núm. 103, antes citada, entendiéndose el 5 de abril de 2003. Desde esa fecha, todo dueño de un desarrollo horizontal quedó advertido de que si se deseaba que los titulares tuvieran la opción de cerrar o techar patios, terrazas o áreas abiertas asignadas a su uso exclusivo, había que disponerlo taxativamente en los planos que serían sometidos con la escritura de constitución de régimen. De esta manera, alcanzamos aún más a nuestro propósito de mejorar y fortalecer el régimen de propiedad horizontal existente en Puerto Rico.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 3 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 3.-Apartamiento, definición de

A los efectos de esta Ley, se entenderá por apartamento cualquier unidad de construcción suficiente delimitada, consistente de uno o más espacios cúbicos cerrados, parcialmente cerrados o abiertos, con sus anejos (si algunos), aunque éstos no sean contiguos, siempre que tal unidad (1) sea susceptible de cualquier tipo de aprovechamiento independiente y (2) tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía. La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz y/o los planos constitutivos de un condominio como anejo de un apartamento para su uso particular y con exclusión de los demás apartamentos, no será incluida para computar el área superficial del apartamento en cuestión ni su por ciento de participación en los elementos comunes del inmueble, a menos que el titular único de todos los apartamentos, o de haber más de un titular, todos los titulares por unanimidad, en la escritura matriz original para la constitución del régimen, y/o en aquellos documentos que se preparen y otorguen para modificar un régimen ya existente, dispongan expresamente lo contrario para uno o más anejos, en cuyo caso, sólo se tomarán en consideración para dichos propósitos aquellos anejos que así se especifiquen en la escritura matriz original o los documentos para enmendar un régimen de propiedad horizontal existente.”

Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 11.-Elementos comunes generales del inmueble

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

(a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa los siguientes:

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en el Artículo 14A de esta Ley, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento unánime de los titulares; disponiéndose que este requerimiento no aplicará al cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas ubicados en el suelo o planta baja (a nivel del terreno) del inmueble y destinados para uso exclusivo de determinados apartamentos constituidos en régimen previo al 5 de abril de 2003.

(2) ...

(3) ...

(4) ...

(5) ...

(6) ...

(b) Se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario los siguientes:

(1) ...

(2) ...

(3) ...

(4) ...

...”

Artículo 3.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

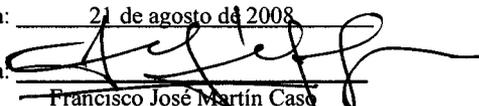
.....
Presidente de la Cámara

.....
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: 21 de agosto de 2008

Firma: 
Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios