

(P. de la C. 1554)

18018 ASAMBLEA 319 SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 213
(Aprobada en 12 de Sept de 20 11)

LEY

Para enmendar los incisos (d) y (e) del Artículo 38 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", a fin de reconfigurar los requisitos para la aprobación de los condóminos, para la instalación de un generador industrial de energía eléctrica para llevar energía a las áreas comunes o de manera individual para beneficio de todos los apartamentos, haciendo uso de la infraestructura eléctrica del condominio; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante el pasado mes de septiembre, Puerto Rico sufrió el embate de los poderosos ciclones tropicales: Irma y María. Estos huracanes, con sus poderosos vientos afectaron de gran manera nuestros sistemas de comunicaciones, de agua potable y de electricidad, dejando al descubierto la fragilidad de la infraestructura que hace posible la continuidad y la calidad de los servicios esenciales que recibimos, y a los cuales todos estamos acostumbrados. El daño a nuestro sistema eléctrico fue tal que, según ha sido reportado por la Autoridad de Energía Eléctrica, el 100% de sus clientes quedaron desprovistos de servicio eléctrico.

Ante esta situación, miles de personas a lo largo de nuestro archipiélago han recurrido a la instalación de generadores de emergencia, para de alguna manera satisfacer las necesidades de energía en sus hogares. Sin embargo, debido a la naturaleza de los edificios que albergan sus residencias, en la mayoría de los casos a los condóminos se les hace imposible la instalación de generadores de energía eléctrica individuales para suplir energía a sus respectivos apartamentos. Ante ello, la única opción viable para éstos sería la instalación de un generador de energía industrial, que haciendo uso de la infraestructura del edificio, lleve energía eléctrica a los apartamentos de manera individual, o al menos a las áreas comunes del edificio, como lo son los pasillos, escaleras y elevadores.

Sin embargo, el proceso de aprobación por parte de los condóminos para la instalación de un generador de energía en un condominio en ocasiones se torna complicado, e incluso hasta imposible, afectando grandemente la calidad de vida y creando un enorme problema de seguridad para las personas que en ellos residen. Esto es así, debido a que el estado de derecho vigente requiere que para llevar a cabo cualquier obra o mejora que a su vez requiera la imposición de una derrama para

costearla, se requiere unanimidad de los titulares. Asimismo, el estado de derecho vigente requiere que para llevar a cabo una obra o mejora que de alguna manera altere la fachada del edificio, se requiera el consentimiento unánime de los titulares.

Así las cosas, y ante la lentitud de la Autoridad de Energía Eléctrica en restablecer el servicio de energía en nuestro archipiélago, esta Asamblea Legislativa estima conveniente y necesario el hacer cambios a la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", con el fin de hacer más asequible la instalación de un generador de energía eléctrica industrial en los edificios sometidos al régimen dispuesto en la Ley Núm. 104, *supra*.

Con esta enmienda a la Ley Núm. 104, se pretende permitir que la instalación de un generador industrial de electricidad para llevar energía a las áreas comunes o de manera individual a los apartamentos, pueda realizarse mediante la aprobación por la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, aunque para ello se haga necesaria la imposición de una derrama, se afecte en alguna forma la fachada del edificio o se modifique el destino y/o uso de alguna área comprendida en la escritura matriz, según sea el caso.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmiendan los incisos (d) y (e) del Artículo 38 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", para que lean como sigue:

"Artículo 38

...

(a) ...

...

(d) ...

(1) ...

(2) ...

(3) Obras de Mejoras

En los condominios donde ubique por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, las obras de mejora sólo podrán realizarse mediante la aprobación de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen fondos suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama. El retiro de los fondos para estas obras se hará siguiendo el mismo procedimiento establecido en el inciso (1) anterior.

No obstante lo anterior, la instalación de un generador industrial de energía eléctrica para suplir energía a las áreas comunes o de manera individual para beneficio de todos los apartamentos, haciendo uso de la infraestructura eléctrica del condominio, podrá realizarse mediante la aprobación por la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, aunque para ello se haga necesaria la imposición de una derrama. Asimismo, se dispone que cuando la instalación de dicho generador afecte la fachada o modifique el destino y/o uso de alguna área comprendida en la escritura matriz, dicho cambio podrá ser realizado mediante la aprobación por la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, aclarando que no se requerirá el consentimiento unánime de los titulares. Por igual mayoría cualificada, los titulares podrán tomar los acuerdos que estimen pertinentes respecto a los servicios del generador para las áreas privadas.

Se entenderá por mejora toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunales.

Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar, a su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes para tales elementos comunes, siempre y cuando, las mismas no afecten la

seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes unidades.

En los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en los elementos comunes del inmueble, podrán aprobar las obras de mejora que estimen pertinentes, sin que para ello tenga que estar disponible el dinero en el fondo de reserva que se establece en este Artículo. Por igual número de votos, podrá variarse el uso fijado a un área o a un local comercial o profesional, si así lo autoriza la escritura matriz.

(e) No empece lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con el consentimiento de su titular. Tampoco podrán aprobarse obras, por la mayoría calificada de dos terceras partes (2/3) que aquí se dispone, si las mismas, a juicio de perito, menoscaban la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico. La alteración de la fachada del diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento unánime de los titulares, salvo lo dispuesto en el inciso (d) y en el inciso (e) del Artículo 15 de esta Ley.

(f) ...

...

(k) ...".

Sección 2.-Separabilidad

Si cualquier parte de esta Ley fuere declarada nula o inconstitucional por un tribunal competente, este fallo no afectará ni invalidará el resto de esta Ley y su efecto quedará limitado al aspecto relacionado a dicho dictamen judicial.

Sección 3.-Vigencia

Esta Ley entrará en vigor 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: 23 de AGOSTO de 2018

Firma



Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar
Departamento de Estado
Gobierno de Puerto Rico