

(P. del S. 762)
(Conferencia)

185^a ASAMBLEA 315 SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 218
(Aprobada en 1958 de 208)

LEY

Para enmendar los Artículos 2, 9, 11, 14, 31, 36A, 38B y 38C de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, con el propósito de modificar el estándar o criterio requerido para la aprobación de decisiones por parte del Consejo de Titulares; y para facilitar el proceso de aprobación para la instalación de generadores de energía eléctrica.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, fue adoptada con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Conforme a las disposiciones de dicha Ley, el titular de un apartamento tiene el derecho al pleno disfrute de su propiedad y de las áreas comunes, reconociendo que sus derechos están limitados por los derechos de los demás condóminos, con el fin de salvaguardar la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

La “Ley de Condominios” es, por tanto, el instrumento para regular las relaciones, decisiones y procesos de una de las modalidades de propiedad privada más importantes del ordenamiento social que el Estado ha declarado promover. Tratándose de un régimen de propiedad, es imperativo que su ordenamiento legal se actualice regularmente, de manera que responda adecuadamente a los cambios inherentes a la sociedad. Es por ello, que esta Asamblea Legislativa entiende necesario enmendar la “Ley de Condominios”, a fin de atemperarla a los procesos decisorios de la sociedad moderna y facilitar la convivencia entre los titulares.

El propósito de esta Ley es flexibilizar y modificar algunos de los estándares o criterios requeridos para la aprobación de decisiones por parte del Consejo de Titulares, procurando fomentar el desarrollo o redesarrollo de los centros o áreas urbanas, proveer razonabilidad en los procesos decisorios y hacer atractiva la vida en condominio.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

“Artículo 2.- Aplicabilidad del Capítulo

Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

...

La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.”

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 9 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

“Artículo 9.- Créditos hipotecarios constituidos antes y después de someterse al régimen; consentimiento de condueños.

Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el inmueble al régimen de propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en el Artículo 174 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, pero el acreedor, al iniciarse 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...

La hipoteca de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal sólo podrá modificarse mediante acuerdo 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 de los titulares.”

Sección 3.- Se enmienda el subinciso (1) del inciso (a) y el inciso (b) del Artículo 11 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que 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 sobreelevar. Excepto lo dispuesto en el Artículo 14-A, 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 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 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) ...

(7) Un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio, como un elemento común general voluntario. En caso que se cambie un generador de energía eléctrica que solo supla las áreas comunes a un generador de energía eléctrica que tenga la capacidad de suplir las áreas comunes y las áreas privadas de los apartamentos individuales, no se considerará como una mejora, y requerirá el consentimiento de dos terceras (2/3) partes de los titulares.

(8) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamentos en el inmueble.

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

- (1) ...
- (2) ...
- (3) ...
- (4) ...

La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la conversión y transferencia luego de constituida esta, se requerirá el consentimiento 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 de los titulares. La transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

Aun cuando...

...”

Sección 4.- Se enmienda el Artículo 14 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

“Artículo 14.- Uso de los elementos comunes; estacionamiento

Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás bajo las siguientes condiciones:

- a) ...
- b) ...

En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio, su instalación requerirá el consentimiento 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 de los titulares. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 38 (e).”

Sección 5.- Se enmienda el Artículo 31 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

“Artículo 31.- Nuevos pisos, adquisiciones de terrenos colindantes, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas.

No obstante, lo dispuesto en el Artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por el Consejo de Titulares con 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 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 inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se practicarán en la finca matriz dejando siempre constancia de estas operaciones en los registros filiales.”

Sección 6.- Se enmienda el Artículo 36A de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

“Artículo 36A. El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de propiedad horizontal, asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los poderes y deberes que esta Ley confiere e impone, y los que el Reglamento confiera e imponga al Director o a la Junta de Directores, al Presidente y al Secretario.

(a) La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer apartamento. Desde este momento no podrán enmendarse ni la escritura matriz ni los planos del condominio sin el consentimiento de todos los titulares, excepto para conformar la escritura matriz con los planos inscritos.

i) A partir de la primera venta, el desarrollador tendrá las siguientes opciones para la administración interina:

1) Asumir la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y un por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%), a discreción del desarrollador de los apartamentos. De no haberse llegado al por ciento indicado, dentro del término de veinticuatro (24) meses, a partir de la primera venta, el desarrollador tendrá la opción de cobrarle a los titulares de los apartamentos vendidos los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales, conforme al inciso (B), luego de haber notificado a los titulares con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha de pago. A partir de ese momento, el desarrollador tendrá que cumplir con todas las disposiciones aplicables. El desarrollador que comenzó a cobrar cuotas de mantenimiento desde la primera venta y los adquirentes de los apartamentos contribuirán proporcionalmente a los gastos prospectivos de mantenimiento de dichas áreas y facilidades de acuerdo al porcentaje de participación dispuesto en el Artículo 22 de esta Ley, debiendo entonces aportar el desarrollador la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender; o

...”

Sección 7.- Se enmienda el Artículo 38B de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

“Artículo 38B.- Voto; representación

La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular. ...

Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario el que, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad, o de tres cuartas (3/4), o dos terceras (2/3) partes de los titulares, o de obras extraordinarias o de mejora. Ninguna persona podrá ejercer el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular.”

Sección 8.- Se enmienda el Artículo 38C de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

“Artículo 38C.- Acuerdos del Consejo, normas; quórum; notificación de ausentes

Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las tres cuartas (3/4) o dos terceras (2/3) partes de todos los titulares, no pueda obtenerse la aprobación por el porcentaje requerido, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. La discrepancia con las medidas o con las enmiendas propuestas en asamblea no podrá fundarse en el capricho o en el mero ejercicio del derecho como titular. La oposición infundada se tendrá por no puesta. Disponiéndose, que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia en la forma aquí dispuesta y dentro del plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las tres cuartas (3/4) o dos terceras (2/3) partes de los titulares.
- f) ...
- g) ...”

Sección 9.- Vigencia

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: 23 de AGOSTO de 2018

Firma



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