

(P. de la C. 67)

LEY

Para enmendar los Artículos 38, 38e y 43 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”; a los fines de atemperar sus disposiciones en los procedimientos de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La “Ley de Condominios”, persigue facilitar la sana convivencia de los titulares y minimizar las controversias que afectan la misma. Al aprobarse la referida ley se trató de armonizar los poderes de las juntas de condóminos con los derechos de los titulares, de forma que en las decisiones siempre se respetara la voluntad expresada de forma democrática por todos los titulares.

Subsisten todavía ciertas lagunas en la “Ley de Condominios”, que dificultan la sana convivencia en los lugares en los que se ha adoptado este régimen. Se da la situación de Juntas que se perpetúan en el poder y que dificultan la fiscalización de sus actuaciones. Otro problema que permite la actual ley es el conflicto de interés por el cual miembros de la Junta proveen servicios profesionales a la propia Junta de la que forman parte o que una vez dejan de formar parte de la misma, entonces pasan a ocupar puestos remunerados en ésta.

Con la aprobación de la “Ley de Condominios”, se estableció una regulación detallada y completa del régimen de propiedad horizontal con el objetivo de promover este tipo de construcciones a fin de que familias que habitasen en áreas urbanas densamente pobladas donde el costo de la vivienda fuese elevado, pudiesen obtener un hogar propio y, a la vez, hubiese un mejor aprovechamiento del escaso terreno disponible en esas áreas. Arce v. Caribbean Construction Corp., 108 DPR 225 (1978). Está reconocido que existe una clara política en Puerto Rico dirigida a estimular la utilización de terrenos y construcción de multipisos que se rijan por el régimen de la propiedad horizontal. Maldonado v. Consejo de Titulares, 111 DPR 427 (1981).

Con el fin de mejorar las relaciones entre los condóminos y la Junta de Directores, esta Asamblea Legislativa estima pertinente enmendar la “Ley de Condominios”, a los fines de evitar situaciones de conflicto entre los miembros de las juntas, solidificando las facultades de los titulares.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el Artículo 38 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 38.-Consejo de Titulares-Poderes y deberes.

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

...

(a) ...

- (1) El Director o la Junta de Directores. En los condominios donde concurren más de quince (15) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario y un Tesorero. El Reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Todos los cargos deberán ponerse a la disposición del Consejo de Titulares durante la Asamblea Anual para que el Consejo pueda nominar y seleccionar por separado a cada uno de los miembros de su Junta de Directores. Los términos de estos cargos serán por un año. Ningún cargo a la Junta podrá extenderse por más de su término sin la aprobación mayoritaria del Consejo.

...

- (2) El agente administrador, quien podrá no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento. El Secretario del Departamento de Asuntos al Consumidor podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a los agentes administradores y el pago de los derechos correspondientes.

Ninguna persona podrá ocupar un puesto en la Junta por más de tres (3) términos consecutivos. Una vez haya ocupado un puesto por tres (3) términos consecutivos dicha persona no podrá ocupar el mismo puesto en la Junta hasta transcurridos dos (2) años desde que ocupó ese puesto. No obstante lo anterior, si en una asamblea debidamente convocada y constituida para elegir los puestos de la Junta de Directores, no hay una persona disponible para ocupar el puesto en la Junta de la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en un puesto, como excepción a la regla establecida en esta Sección, la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en dicho puesto podrá ser elegible a ocupar ese puesto por un término adicional de así ser electo para hacerlo por el Consejo de Titulares en la asamblea.

...

- j) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento, para imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta cien dólares (\$100.00) por cada violación. El Consejo de Titulares aprobará un sistema de implementación de multas, el cual incluirá la cuantía máxima a ser impuesta por cada infracción y el método de impugnación de la misma. Esto deberá estar expresado en el Reglamento aprobado por el Consejo de Titulares.

...”.

Sección 2.-Se enmienda el Artículo 38(e) de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 38(e).-Consejo de Titulares- Presidente; poderes y deberes.

El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de

éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los siguientes treinta (30) días, convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que se estimen convenientes, incluyendo la confirmación o revocación de la representación legal contratada. Sólo se podrán contratar servicios profesionales ofrecidos por personas que pertenezcan a la Junta o que sean titulares del condominio, o personas relacionadas por consanguinidad hasta el cuarto grado con los miembros de la Junta o con titulares del condominio, si durante el periodo de evaluación previo a la contratación se solicitaron y evaluaron al menos tres (3) cotizaciones para el mismo servicio. Dos (2) de dichas cotizaciones deben ser solicitadas a compañías o individuos que no formen parte de la Junta o sean titulares del condominio o parte relacionada con el administrador(a). Cuando se evidencie que por la naturaleza del servicio o por la inexistencia de otros potenciales licitadores no se consiguieron las tres (3) cotizaciones necesarias, el(la) secretario(a) deberá hacer constar por escrito mediante acta de la Junta de Directores las gestiones realizadas a esos efectos, así como la expresión de que no se encontraron más licitadores para dicho servicio y la evidencia debe estar disponible para la revisión de cualquier titular que así lo solicite.

...”.

Sección 3.-Se enmienda el Artículo 43 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 43.-Seguro del edificio contra riesgos; derechos individuales de titulares.

...

Todo titular podrá solicitar de la Junta de Directores la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales. La Junta de Directores podrá sustituir el agente o corredor de seguros, siempre y cuando, las cubiertas y condiciones del nuevo seguro sean las mismas, o de mayor alcance y beneficio, y al mismo, o menor costo de la que estuviera vigente al momento del cambio, previa aprobación del Consejo de Titulares.

Será responsabilidad de la Junta solicitar al corredor de seguros un mínimo de tres (3) cotizaciones para cada renovación anual y mantener evidencia de las mismas por un periodo mínimo de tres (3) años, así como también mantener la evidencia del rechazo a cotizar de cualquier aseguradora, si alguna que así lo haya expresado. Dicha evidencia deberá estar disponible para la revisión de cualquier titular que así lo solicite.”

Sección 4.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.