

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea  
Legislativa

4ta. Sesión  
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

**P. de la C. 1874**

30 DE OCTUBRE DE 2018

Presentado por los representantes *Lebrón Rodríguez, Méndez Núñez, Torres Zamora, Ramos Rivera, Rodríguez Aguiló, Hernández Alvarado, Alonso Vega, Aponte Hernández, Banchs Alemán, Bulerín Ramos, Charbonier Chinaea, Charbonier Laureano, Claudio Rodríguez, Del Valle Colón, Franqui Atilas, González Mercado, Lassalle Toro, Mas Rodríguez, Meléndez Ortiz, Miranda Rivera, Morales Rodríguez, Navarro Suárez, Parés Otero, Peña Ramírez, Pérez Cordero, Pérez Ortiz, Quiñones Irizarry, Rodríguez Hernández, Rivera Ortega, Román López, Santiago Guzmán, Soto Torres, Torres González, Vargas Rodríguez.*

Referido a las Comisiones de Vivienda y Desarrollo Urbano;  
y de Asuntos del Consumidor, Banca y Seguros

**LEY**

Para establecer la Ley de Condominios de 2018; derogar la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Condominios"; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se rigen por la Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios. La Ley de Condominios, tiene el propósito de establecer un régimen jurídico que facilite la vida en convivencia y propicie la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno. A través de los años transcurridos desde la aprobación de la Ley 104, *supra*, ésta ha sido objeto de múltiples y sustanciales enmiendas, con el propósito de armonizar la misma a las necesidades y cambios de nuestra sociedad. Las enmiendas más sustanciales fueron incorporadas a través de la Ley 103-2003, hace ya más de 15 años. Esto luego de que la Ley 153-1995 la derogó, y la Ley 43-1996 dejara sin efecto dicha revocación, restituyendo la vigencia de la Ley Núm. 104, *supra*.

Los cambios sociológicos que ha experimentado la sociedad puertorriqueña en los últimos años, demandan que se revise dicho estatuto. La necesidad de atemperar dicha Ley se ha hecho evidente de varias maneras; la jurisprudencia que ha sido interpretada por nuestro Tribunal Supremo relacionadas a controversias surgidas en la ejecución de dicha Ley; los dieciséis (16) Proyectos de Ley que han sido radicados para enmendar la Ley de Condominios durante la presente Asamblea Legislativa; el reclamo de los distintos sectores relacionados a los condominios que reclaman una revisión total de la Ley, para que pueda ser a atemperada a la actualidad; y por último, pero no menos importante, las experiencias vividas en Puerto Rico tras el paso del huracán María. Tan necesarios son los cambios a la Ley de Condominios, que el Gobierno de Puerto Rico incluyó en su Plan Fiscal sometido a la Junta de Supervisión Fiscal, las enmiendas a esta Ley como una de sus herramientas de desarrollo económico.

Los diferentes Proyectos de Ley presentados pretenden modificar una serie de Artículos de la Ley de Condominios con la intención de atemperar la misma a los tiempos modernos. Todos los proyectos fueron considerados y muchas de las preocupaciones esbozadas fueron recogidas en la presente legislación.

El Tribunal Supremo ha sido fuente importante, ofreciendo su interpretación a distintas y variadas controversias que han surgido a través de los años con relación a esta Ley. 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).

Por su parte en el caso Ayala Hernández v. Bosque Sereno, 2014 TSPR 36, el Tribunal Supremo concluyó que la Junta de Directores no tenía capacidad para suspender los servicios por falta de pago de multas impuestas por violaciones al Reglamento ya que la Ley de Condominios no contiene una disposición expresa a los efectos de que este remedio esté disponible para este tipo de deuda, distinto a lo que ocurre con el impago de la cuota de mantenimiento.

Más recientemente y una decisión que ha sido eje de gran controversia, nuestro máximo Foro interpretó correctamente el texto de la ley vigente en el caso Marimar Pérez Riera v. Consejo de Titulares del Condominio Marymar Condado, 2017 TSPR 3, que *“el Artículo 38(d)(3) de la Ley de Condominios, si bien no lo dispone de forma expresa en su texto, claramente mantuvo el requisito de unanimidad para la aprobación de obras de mejora cuando no existen fondos suficientes para costearlas o cuando, según ocurre en el caso de autos, aun habiendo fondos suficientes se determina costearlas mediante la imposición de una derrama.”*

Como respuesta a esta decisión del Tribunal Supremo y la rigidez de la actual Ley de Condominios, la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal (AAFAF) incluyó en el Plan Fiscal de Puerto Rico, como una de sus iniciativas de reforma regulatoria, enmiendas a la Ley de Condominios. Específicamente establece que se requieren enmiendas a la Ley para eliminar el requisito de unanimidad para la realización de obras, ya que esto desincentiva la inversión en la construcción de nuevos condominios. También añaden que se debe incentivar el desarrollo de propiedades de alquiler para aumentar la densidad poblacional.

Todo esto llevó a la Cámara de Representantes a convocar a un grupo de trabajo para revisar la Ley de Condominios y celebró una mesa redonda para iniciar los trabajos en febrero de 2018. Como resultado de dicho trabajo en conjunto, se presenta esta Nueva Ley de Condominios.

Dentro de los cambios recogidos en esta nueva ley se elimina el requisito de unanimidad para toda obra. Se establece que se requiere el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes para las diferentes obras y determinaciones del Consejo de Titulares. Solo se mantiene el requisito de unanimidad para disolver el régimen de propiedad horizontal. Esta nueva ley establece que, para obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble solo se requiere de la aprobación de una mayoría simple de los titulares, siempre y cuando dicha obra no afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble. En dicho caso, se requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.

Esta nueva ley también atiende detalladamente todo lo relacionado al proceso de transferencia de administración del Desarrollador al Consejo de Titulares, modificando y simplificando dicho proceso de transferencia. Se establece que dicho proceso comenzará tan pronto se venda el cincuenta y un por ciento (51%) de los apartamentos, al mismo tiempo que les ofrece mayores garantías y protecciones a los titulares. Como parte de dicho proceso de transferencia, se establece que cuando el Desarrollador haya vendido el cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos, el Administrador Interino convocará a los titulares para celebrar una asamblea, no más tarde de quince (15) días a partir de completarse la venta del cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos con el propósito de constituir el Comité de Transición.

Esta Ley también incorpora y atiende la nueva tendencia global de los arrendamientos a corto plazo. Establece que los arrendamientos a corto plazo no se pueden prohibir, aunque permite a los Consejos de Titular regular la manera que los mismos se realizarán.

Sobre los Consejos de Titulares, establece que los mismos son la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Añade que el Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros, responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento y que el mismo no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad. Esta Ley también aclara que el Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una combinación de ambos, al ser una entidad conducto, estará exenta del pago de contribuciones sobre sus ganancias.

Un elemento innovador de esta Ley es que establece unas reglas básicas sobre la figura del agente administrador. Establece el requisito de que el mismo adquiera una serie de pólizas de seguro de responsabilidad pública, sobre riesgos por deshonestidad o constitutivos de delito o fraude, y de responsabilidad profesional a favor del Consejo de Titulares. Además, exige que cumpla con poseer una póliza vigente de la Corporación del Fondo del Seguro del Estado, y que presente un Certificado Negativo de Antecedentes Penales. También establece protecciones para evitar posibles conflictos de interés cuando el Agente Administrador es simultáneamente un titular del condominio.

En evidente respuesta a las diversas situaciones que se generaron luego del paso del huracán María, se flexibiliza el proceso de convocatorias para incorporar un término expedito no menor de veinticuatro (24) horas para convocar. También se adoptan diferentes medios tecnológicos de notificación, como el correo electrónico o medios similares. También se autorizan los desembolsos para Obras para Atender Estado de Emergencia del fondo de reserva. Esto para cubrir gastos operacionales necesarios para atender un "Estado de Emergencia", siempre y cuando cuente con la previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico.

Se establece en esta Ley que las citaciones a una asamblea se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente al titular que lo resida, por medio de carta, por correo electrónico o por cualquier otro medio, siempre que la administración pueda validar su envío en caso de cuestionarse por el titular, siempre dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular al registrarse.

Para atemperarnos a los tiempos modernos, se acortan los términos de notificación para las asambleas y se elimina el requisito de quorum, que requería la citación a una segunda asamblea. Específicamente se establece que la citación para la asamblea ordinaria anual, se hará cuando menos con quince (15) días de antelación, y para las extraordinarias, un mínimo de cinco (5) días de antelación a su celebración, excepto que se establezca distinto en esta Ley.

Se aclara el proceso de notificación para cortes por falta de pago de cuotas de mantenimiento, estableciendo unos términos claros de notificación al titular previo a

que se realice el corte del servicio. Se establece que no se podrá suspender ningún servicio a un titular, a menos que medie una notificación por los medios establecidos en esta ley, la cual deberá realizarse con no menos de quince (15) días de anticipación y luego de que venzan dos (2) o más plazos de cuotas, cuotas especiales de derramas, multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro comunal.

*DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

1           Artículo 1.- Título

2           Esta Ley se conocerá como “Ley de Condominios de 2018” .

3           Artículo 2.- Propósito

4           Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad  
5 individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido  
6 al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a los criterios que más adelante se  
7 establecen.

8           El titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal tiene  
9 el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con  
10 ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas  
11 propiedades.

12           Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad  
13 horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de  
14 propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana  
15 convivencia y el respeto al derecho ajeno.

16           En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los  
17 principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del  
18 abuso del derecho.

1 Artículo 3.- Definiciones

2 Para fines de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el significado que  
3 se expresa a continuación:

- 4 a) Administrador Interino - Persona que administra el inmueble en el período  
5 de transición que comienza desde el otorgamiento de la primera escritura de  
6 compraventa y hasta que se realice el traspaso de la administración al Consejo  
7 de Titulares, mediante la elección de un Director o Junta de Directores.
- 8 b) Adquiriente Voluntario - Persona que, luego de ejercer su criterio en el curso  
9 usual de los negocios, deliberadamente adquiere el bien inmueble porque le  
10 resulta un buen negocio. Se entiende que incluye a un comprador  
11 convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante o un  
12 licitador que se lleva la buena pro en la subasta.
- 13 c) Agente Administrador - Persona designada por el Consejo de Titulares para  
14 administrar la operación diaria del condominio, bajo la supervisión del  
15 Director o la Junta de Directores.
- 16 d) Apartamento - Cualquier unidad de construcción en un inmueble sometido al  
17 régimen establecido en este capítulo, que se encuentre suficientemente  
18 delimitada y que consista de uno (1) o más espacios cúbicos total o  
19 parcialmente cerrados o abiertos, conjuntamente con sus anejos, si alguno,  
20 aunque estos no sean contiguos, siempre que tal unidad sea susceptible de  
21 cualquier tipo de aprovechamiento independiente y tenga salida directa a la  
22 vía pública o a determinada área privada (esté un elemento común del

1 condominio, o un área compartida por dos o más condominios u otros  
2 desarrollos, o un área privada que exista y/o haya sido designada como  
3 acceso para dos (2) o más condominios u otras áreas de desarrollo residencial,  
4 comercial, una combinación de ambos, o de cualquier otro tipo), que  
5 eventualmente conduzca a una vía pública mediante una servidumbre de  
6 paso u otro mecanismo legal, según lo anterior sea aprobado por las  
7 entidades públicas o cuasi-públicas con jurisdicción.

- 8 e) Arrendamiento a corto plazo - Se entenderá cualquier arrendamiento por un  
9 término menor a noventa (90) días consecutivos.
- 10 f) Consejo de Titulares - Órgano rector y deliberativo del condominio, con  
11 personalidad jurídica y constituido por todos los titulares.
- 12 g) Desarrollador - Persona que somete el inmueble al Régimen de Propiedad  
13 Horizontal, la cual fungirá como Administrador Interino desde la  
14 constitución del Régimen hasta la realización del traspaso de la  
15 administración.
- 16 h) Elementos comunes - Son los elementos que no son susceptibles de  
17 propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión  
18 forzosa.
- 19 i) Elementos comunes limitados - Son elementos comunes que se destinen al  
20 servicio de más de un titular con exclusión de los demás, tales como pasillos,  
21 escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los  
22 apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

- 1 j) Elementos procomunales - Son las áreas susceptibles de aprovechamiento  
2 independiente, sean apartamentos, estacionamientos o locales, cuya  
3 titularidad le haya sido asignada al Consejo de Titulares. Lo serán también las  
4 unidades privadas que adquiera el Consejo de Titulares mediante cesión,  
5 ejecución en cobro de deudas o por cualquier otro medio legítimo.
- 6 k) Estados financieros anuales - Informe escrito anual en el cual se incluye el  
7 Estado de situación y el Estado de ingresos y gastos al cierre del año fiscal del  
8 Consejo y para el año terminado en dicha fecha.
- 9 l) Fachada - El diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio,  
10 según se desprende de los documentos constitutivos de condominio.
- 11 m) Junta de Directores - Un Director o grupo de Directores electos por el Consejo  
12 de Titulares.
- 13 n) Obra de Mejora - Toda obra permanente que no sea de mantenimiento,  
14 dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o  
15 a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas  
16 comunes.
- 17 o) Obra Extraordinaria - Toda obra de mantenimiento no prevista en el  
18 presupuesto anual, que requiera la imposición de una derrama para su  
19 ejecución.
- 20 p) Obra para Atender Estado de Emergencia. - Todo gasto operacional  
21 necesario para atender un "Estado de Emergencia", ya sea en preparativo a  
22 para atender cualquier situación que resulte de una emergencia. Se entenderá

1 que existe un "Estado de Emergencia" cuando así lo decreten las autoridades  
2 pertinentes.

3 q) Obra Urgente - Toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones  
4 apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los  
5 servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la  
6 puesta en funcionamiento de los ascensores.

7 r) Persona - Cualquier persona natural o jurídica.

8 s) Porcentaje de Participación - Fórmula basada en la relación entre el área  
9 superficial privativa de un apartamento y la suma de todas las áreas  
10 superficiales privativas de todos los apartamentos del condominio.

11 t) Presupuesto Anual - Documento que refleja el estimado de ingresos y gastos  
12 del Consejo de Titulares previsibles para cada año fiscal y aportación a la  
13 reserva que sea requerida.

14 u) Reglamento del Condominio - Documento que forma parte de la escritura  
15 matriz en el cual se establecen las normas administrativas que gobiernan el  
16 condominio.

17 v) Titular o Condómino - Todo aquel propietario que tenga derecho a su  
18 apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos  
19 comunes de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

20 Artículo 4.- Aplicabilidad de la Ley.

21 Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y  
22 elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren

1 expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en  
2 esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública y presentando para que se inscriba  
3 ésta en el Registro de la Propiedad.

4 El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes  
5 inmuebles que radiquen en terrenos ajenos, siempre que el dueño del suelo conceda el  
6 derecho de arrendamiento, de usufructo o de superficie a perpetuidad al edificante o  
7 constituyente del condominio.

8 La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y  
9 precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que  
10 esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado  
11 mediante el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su  
12 vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.

13 Artículo 5.- Efecto de someterse al régimen de propiedad horizontal.

14 Una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los  
15 apartamentos según definidos en el Artículo 3 de esta Ley, podrán individualmente  
16 transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos  
17 jurídicos ínter vivos o mortis causa, con independencia total del resto del inmueble de  
18 que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el registro de la  
19 propiedad de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y en la Ley 210-2015, según  
20 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado  
21 Libre Asociado de Puerto Rico”.

1 Artículo 6.- Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos.  
2 Apartamento proyectado y no comenzado.

3 En los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no  
4 comenzado a construir, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la  
5 participación que corresponde al transmitente, o en su caso, al deudor, en los elementos  
6 comunes del inmueble en proyecto y el derecho que tenga a que se le construya el  
7 apartamento entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a  
8 todos los efectos legales.

9 Artículo 7.- Apartamento en construcción.

10 Si la transmisión o gravamen se refiriese al apartamento que ya hubiese  
11 comenzado a construirse, se entenderán adquiridas o gravadas las participaciones a que  
12 se contrae el Artículo 6 de esta Ley, y de modo privativo lo que ya esté fabricado del  
13 apartamento en cuestión, entendiéndose también subrogado el adquirente en el lugar y  
14 grado del transmitente, a todos los efectos legales.

15 Artículo 8.- Número de condueños.

16 Cada apartamento puede pertenecer en comunidad a más de una persona.

17 Artículo 9.- Derecho del titular a su apartamento; base para determinar  
18 participación.

19 El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con  
20 los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje  
21 que represente la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad de

1 apartamentos en el inmueble. En caso de apartamentos con dos o más niveles se  
2 considerará la superficie de cada nivel.

3 Artículo 10.- Créditos hipotecarios constituidos antes y después de someterse al  
4 régimen; consentimiento de condueños.

5 Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el inmueble al  
6 régimen de propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley 210-2015,  
7 según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del  
8 Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, pero el acreedor, al iniciarse el procedimiento  
9 para su cobro, deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma  
10 garantizada contra todos los titulares de los apartamentos que estén gravados. Si se  
11 constituyeren dichos créditos después de organizarse el inmueble en régimen de  
12 propiedad horizontal, se hará la distribución de aquéllos en la forma a que se refiere el  
13 Artículo 171 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de  
14 la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, entre los  
15 apartamentos gravados que estuvieren ya construidos; y si se tratare de apartamentos  
16 meramente proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá  
17 hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor de las Secciones 6 y 7 de  
18 esta Ley.

19 La hipoteca, de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen  
20 de propiedad horizontal sólo podrá verificarse mediante acuerdo de dos terceras partes  
21 (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las  
22 participaciones en las áreas comunes.

1 Artículo 11.- Acción hipotecaria en un solo procedimiento luego de distribución  
2 de créditos

3 Siempre que hubiere distribución de créditos, de acuerdo con lo dispuesto en el  
4 Artículo 10 de esta Ley, la acción hipotecaria podrá ejercitarse en un solo procedimiento  
5 y con una sola certificación del Registro de la Propiedad.

6 Artículo 12.- Contenido de la escritura pública

7 La escritura pública a que se refiere el Artículo 4 de esta Ley expresará las  
8 siguientes circunstancias:

- 9 a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con  
10 expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.
- 11 b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de  
12 sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y  
13 lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para  
14 su identificación.
- 15 c) Descripción de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso,  
16 de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con  
17 expresión de cuáles sean esos apartamentos.
- 18 d) Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de sus  
19 apartamentos, con expresión de las restricciones que tenga tal uso.
- 20 e) Superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble y superficie de  
21 cada apartamento, fijándose de acuerdo con estas medidas el porcentaje que

1           tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos en los elementos  
2           comunes.

3           f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.

4           g) Cuanto más se refiere al inmueble y sea de interés hacerlo constar.

5           h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se  
6           hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero o  
7           arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble que  
8           serán presentados en el Registro de la Propiedad, conforme el Artículo 22 de  
9           esta Ley.

10          i) Con la escritura se incluirá, además:

11                1) una copia certificada de la licencia de Urbanizador o Constructor  
12                expedida por el Secretario del Departamento de Asuntos del  
13                Consumidor, de ser esta requerida a tenor con lo dispuesto en la Ley  
14                Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, y

15                2) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al  
16                régimen de propiedad horizontal en la que se haga constar:

17                    i.   que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son copia  
18                    fiel y exacta de los aprobados por la Oficina de Gerencia de  
19                    Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de  
20                    emitir permisos, e incluyen cualquier cambio efectuado en el  
21                    inmueble a la fecha del otorgamiento;

- 1                   ii. las áreas comunes y privadas que aún estén en construcción y la  
2                   fecha en que se proyecta finalizarlas, así como la promesa de  
3                   que se someterán al Registro de la Propiedad copias de los  
4                   planos, debidamente certificados por la Oficina de Gerencia de  
5                   Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de  
6                   emitir permisos, en los que consten los cambios realizados en el  
7                   proceso de construcción;
- 8                   iii. que se ha cumplido con todos los requisitos de esta Ley, así  
9                   como con las resoluciones y permisos de las agencias  
10                  gubernamentales para someter el inmueble al régimen.
- 11                  iv. que se ha incluido en la escritura copia textual de la descripción  
12                  certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su  
13                  cargo la realización de los planos del inmueble.

14                  Artículo 13.- Obligación de insertar el Reglamento a la escritura

15                  La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se  
16                  regirá por lo dispuesto en esta Ley, y además por un reglamento que deberá insertarse  
17                  en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada  
18                  de dicha escritura y del Reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar  
19                  archivada en el Registro de la Propiedad.

20                  Artículo 14.- Contenido del Reglamento

21                  El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del  
22                  inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos,

1 administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan  
2 las disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente lo siguiente:

- 3 a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una  
4 Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso,  
5 remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes,  
6 podrá delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.
- 7 b) Fecha en que se celebrará la asamblea anual.
- 8 c) Sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los titulares,  
9 especificando el método de notificación que permita evidenciar la misma.
- 10 d) Definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en cuestión.
- 11 e) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los  
12 acuerdos.
- 13 f) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios  
14 comunes, generales o limitados.
- 15 g) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos  
16 comunes.

17 En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno,  
18 dos terceras (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes de  
19 las participaciones en las áreas comunes, podrán modificar el Reglamento, pero siempre  
20 deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo. La  
21 modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el

1 registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la  
2 Propiedad copia certificada, según dispone el Artículo 13 de esta Ley.

3 La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el  
4 voto afirmativo de las dos terceras (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos  
5 terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes o desde que haya  
6 transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 47 (c) de esta Ley sin  
7 que hubiera oposición de más de una tercera (1/3) parte de los titulares que a su vez  
8 reúnan una tercera (1/3) parte de las participaciones en las áreas comunes. Respecto a  
9 terceros, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para  
10 archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la  
11 enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución  
12 del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el  
13 registro particular de la finca matriz.

14 Artículo 15.- Reglamento en condominios con apartamentos destinados a  
15 vivienda conjuntamente con apartamentos destinados a usos no residenciales

16 Cuando se someta al régimen de la propiedad horizontal un inmueble que  
17 contenga o haya de contener apartamentos destinados a vivienda conjuntamente con  
18 apartamentos destinados a usos no residenciales, el Reglamento proveerá lo necesario  
19 para que no se estorbe el legítimo derecho de los titulares en el uso y disfrute de los  
20 elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica  
21 indebida por concepto de gastos comunes. Con este objetivo, se atenderán los siguientes  
22 asuntos:

- 1 a) La integración de, por lo menos, un director en la Junta de Directores que sea  
2 titular de un apartamento no destinado a uso residencial.
- 3 b) Las provisiones mínimas para asegurar que los usuarios del área no residencial  
4 tendrán acceso a éstas durante horas hábiles, conforme al destino del  
5 apartamento o del área.
- 6 c) Todas aquellas medidas y restricciones que sean necesarias para garantizar la  
7 paz y tranquilidad de los ocupantes de apartamentos residenciales,  
8 especialmente fuera de horas laborables.
- 9 d) Las disposiciones relativas a los seguros de las áreas y facilidades comerciales,  
10 así como al uso y mantenimiento de las mismas, de forma tal, que se proteja la  
11 inversión de sus titulares, sin menoscabar el derecho o agravar las obligaciones  
12 de los apartamentos residenciales.
- 13 e) Se entenderá que la tarifa del servicio de energía eléctrica consumido por  
14 aquellos abonados que representen juntas, consejos o condóminos de estructuras,  
15 constituidas bajo esta Ley, serán de tarifa residencial y no comercial. Dicha  
16 conversión deberá aplicarse exclusivamente a aquellas facturas por consumo de  
17 servicios energéticos de los elementos comunes del inmueble que sean utilizados  
18 únicamente para promover el uso residencial de la estructura.
- 19 Las edificaciones constituidas bajo esta Ley, que tengan en una misma estructura  
20 usos residenciales y comerciales, podrán acogerse al ajuste de tarifa dispuesto en  
21 esta Ley.

22 Artículo 16.- Mayoría de titulares y Consejo de Titulares

1 El Reglamento a que hace referencia el Artículo 13 de esta Ley especificará cuál  
2 de las dos siguientes definiciones de mayoría regirá para el inmueble en cuestión:

- 3 a) por lo menos la mitad más uno de los titulares; o  
4 b) por lo menos la mitad más uno de los titulares cuyos apartamentos a su vez  
5 representen por lo menos el cincuenta y un por ciento de participación en los  
6 elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los  
7 apartamentos según el Artículo 9 de esta Ley.

8 Del mismo modo, siempre que en esta Ley se haga referencia al Consejo de  
9 Titulares se entenderá la totalidad de ellos, pero integrarán quórum para la adopción de  
10 acuerdos, la mayoría, según ésta quede definida en el Reglamento, salvo los casos en  
11 que en esta Ley se disponga lo contrario.

12 Artículo 17.- Los elementos comunes del inmueble

13 Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

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

- 17 1) Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, escaleras y vías de  
18 entrada y salida o de comunicación.  
19 2) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad,  
20 luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas  
21 de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado

- 1 disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no  
2 sirvan únicamente a un apartamento privado.
- 3 3) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute  
4 de los apartamentos.
- 5 4) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o  
6 dependencias del Gobierno de Puerto Rico.
- 7 5) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de  
8 desperdicios sólidos; disponiéndose, que será obligatoria la colocación  
9 de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo  
10 condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser  
11 dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en  
12 cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente  
13 Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado  
14 personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al  
15 Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El  
16 Secretario podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la  
17 información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado,  
18 podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este sub inciso. En  
19 caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del  
20 Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de hacer  
21 cumplir con lo dispuesto en este sub inciso, ésta podrá solicitar un  
22 proceso de vistas administrativas, según la Ley 38-2017, según

1                   enmendada, conocida como la “Ley de Procedimiento Administrativo  
2                   Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

3                   6) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado  
4                   disfrute de los apartamentos en el inmueble.

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

7                   1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo  
8                   dispuesto en el Artículo 40 de esta Ley, el cierre o techado de patios,  
9                   terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos  
10                  sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre que tales  
11                  obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura  
12                  de constitución de régimen, el consentimiento dos terceras (2/3) partes  
13                  de los titulares que a su vez posean dos terceras (2/3) partes en las  
14                  participaciones en las áreas comunes.

15                  2) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.

16                  3) Los locales destinados a alojamiento de porteros, oficiales de  
17                  vigilancia, personal que presta servicios de limpieza y mantenimiento  
18                  u otros, así como los locales destinados para almacenamiento  
19                  conocidos como covachas.

20                  4) Las áreas destinadas a estacionamiento.

21                  5) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación  
22                  urbana o por las autoridades competentes.

1           La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá  
2 que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la  
3 conversión y transferencia luego de constituida éste, se requerirá el consentimiento de  
4 dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes  
5 (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. La transferencia deberá inscribirse en  
6 el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de  
7 participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

8           Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en el inciso “b” de este Artículo  
9 sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir  
10 y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de  
11 uno (1) o varios de los titulares de apartamentos en el condominio; además, estas áreas  
12 e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios  
13 titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones  
14 se usen en forma compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades  
15 y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas  
16 con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. El área de estacionamiento en los  
17 condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común,  
18 general o limitada, o bien como área privada cuyos espacios y titularidad se adscribirá a  
19 los dueños de los apartamentos.

20           Excepto en los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, la  
21 titularidad sobre los espacios individuales de estacionamiento que constituyan fincas  
22 independientes no se tomará en cuenta para la determinación de quórum o de mayoría

1 a base del número de titulares, si bien se podrá computar el por ciento de participación  
2 que corresponda a dichos espacios en los elementos comunes, cuando el Reglamento  
3 incluya dicha participación en su definición de mayoría. Cuando el área destinada a  
4 estacionamiento se haya configurado en su totalidad como finca independiente, a su  
5 titular le corresponderá un voto, como si se tratara de un apartamento.

6 La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz  
7 y/o los planos constitutivos de un condominio como anejo de un apartamento para su  
8 uso particular y con exclusión de los demás apartamentos, incluyendo los  
9 estacionamientos que han sido asignados a un apartamento particular, no será incluida  
10 para computar el área superficial del apartamento en cuestión ni su por ciento de  
11 participación en los elementos comunes del inmueble, a menos que el titular único de  
12 todos los apartamentos, o de haber más de un titular, que al menos dos terceras (2/3) de  
13 todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes de las participaciones  
14 en las áreas comunes dispongan expresamente lo contrario para uno (1) o más anejos,  
15 en la escritura matriz original para la constitución del régimen, y/o en aquellos  
16 documentos que se preparen y otorguen para modificar un régimen ya existente, en  
17 cuyo caso, sólo se tomarán en consideración para dichos propósitos aquellos anejos que  
18 así se especifiquen en la escritura matriz original o los documentos para enmendar un  
19 régimen de propiedad horizontal existente.

20 Artículo 18.-Acuerdos para conservación y uso de elementos comunes

21 Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso  
22 eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las

1 de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán  
2 realizarse sin el consentimiento del titular afectado. El titular afectado tiene la  
3 responsabilidad de probar que las obras aprobadas, en efecto, le perjudican  
4 adversamente.

5 Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del  
6 inmueble se requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares que  
7 a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.

#### 8 Artículo 19.- Elementos procomunales

9 La enajenación de un elemento procomunal no podrá ser gratuita y requerirá la  
10 aprobación mayoritaria del Consejo de Titulares siempre que el producto de la venta o  
11 enajenación se destine a cubrir deudas o gastos para el mantenimiento de las áreas  
12 comunes. La enajenación para cubrir cualquier otro gasto o costear proyectos de  
13 mejoras, requerirá el consentimiento de los titulares, conforme a lo requerido para la  
14 aprobación del gasto o proyecto en cuestión.

15 Una vez enajenado el apartamento cesará su afectación como elemento  
16 procomunal.

#### 17 Artículo 20.- Otras Áreas Comunes, Propiedades y Solares

18 Los inmuebles sometidos a esta Ley también podrán usar y disfrutar de las áreas  
19 e instalaciones pertenecientes a otros condominios, urbanizaciones o desarrollos  
20 residenciales, comerciales o mixtos, o de otro tipo, tales como áreas de entrada, salida y  
21 acceso vehicular o peatonal, instalaciones de índole recreativa, educativa, comercial, o  
22 cualquier otra área o instalación, según así se disponga en las escrituras matrices, de

1 convenios maestros, de servidumbres en equidad, o en otros documentos constitutivos  
2 de restricciones, condiciones o servidumbres, que afecten o se otorguen en relación con  
3 dichas áreas o instalaciones, o sea así aprobado por las entidades públicas y/o cuasi-  
4 públicas con jurisdicción.

5       Para el uso, operación, mantenimiento y demás aspectos relacionados con estas  
6 áreas y/o instalaciones compartidas, aplicarán las disposiciones provistas para ello en  
7 las escrituras matrices, de convenios maestros, de servidumbres en equidad, y/o en los  
8 otros documentos constitutivos de restricciones y/o condiciones y/o servidumbres, que  
9 afecten y/o se otorguen en relación con dichas áreas y/o instalaciones de conformidad  
10 con los permisos y/o las resoluciones que se emitan por las entidades públicas y/o  
11 cuasi-públicas con jurisdicción.

12       Los condominios desarrollados por fases y/o etapas, y consistentes de una o  
13 varias edificaciones, no tendrán que ser construido en un solo solar, y sus instalaciones  
14 y dependencias, tanto las comunes, como las privadas, podrán estar ubicadas en dos o  
15 más solares que estén conectados entre sí por carreteras, accesos públicos o privados, o  
16 por elementos comunes, siempre que de la escritura matriz, los planos y demás  
17 documentos constitutivos del régimen, surja que el condominio ha de ser construido  
18 sobre dos o más solares discontinuos que integrarán una sola unidad para los  
19 propósitos de su inscripción registral como finca filial del régimen.

20       Artículo 21.- Elementos comunes limitados del inmueble

21       También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado,  
22 siempre que así se acuerde expresamente por dos terceras partes (2/3) de todos los

1 titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas  
2 comunes del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de más de un titular con  
3 exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios  
4 sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

5 Los elementos que hayan sido catalogados como comunes limitados en  
6 regímenes existentes, más solo sirvan a un apartamento, se reputarán como anejos del  
7 apartamento al que sirve, y no se computará su superficie a los fines de asignar la  
8 participación porcentual en los elementos comunes del inmueble.

9 Artículo 22.- Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura;  
10 autenticación

11 La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del  
12 inmueble total y la copia certificada de la que origine la primera inscripción del  
13 apartamento individualizado, para su inscripción en el Registro de la Propiedad,  
14 deberán acompañarse como documentos complementarios las copias completas y fieles  
15 de los planos de dicho inmueble o de los croquis del apartamento de que se trate, según  
16 los casos, para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos  
17 serán certificados, sin pago de derechos, por la Oficina de Gerencia de Permisos e  
18 indicarán de modo gráfico los particulares del inmueble o del apartamento, según los  
19 casos.

20 Cuando se desee someter al régimen de propiedad horizontal un inmueble  
21 existente cuyos planos no obren en los archivos de la Oficina de Gerencia de Permisos,  
22 así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Director. En tal caso, se

1   agregará a la copia certificada de la escritura que, bajo dicho régimen origine la primera  
2   inscripción del inmueble total, y a la copia certificada de la escritura que origine la  
3   inscripción del apartamento individualizado, un juego de planos según edificado,  
4   certificados por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión  
5   en Puerto Rico, que de modo gráfico indiquen claramente los particulares del inmueble  
6   o del apartamento, según sea el caso.

7           La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del  
8   inmueble total para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá tener agregada  
9   además una tasación de dicho inmueble certificada por un tasador autorizado para la  
10  práctica de su profesión en Puerto Rico. Esta tasación se usará para determinar los  
11  derechos de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad.

12           Artículo 23.- Método de inscripción

13           La propiedad horizontal queda organizada en el Registro por un sistema de  
14  fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

15           La inscripción de lo construido en el terreno se llevará a efecto en la finca en que  
16  aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz.

17           Cada apartamento se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de  
18  la finca matriz, salvo que la edificación esté sobre suelo ajeno, en cuyo caso la finca  
19  matriz será aquella donde esté inscrito el edificio.

20           Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Propiedad  
21  Horizontal".

1           Artículo 24.- Circunstancias específicas en relación con la inscripción del edificio  
2 en la finca matriz

3           Al inscribirse el inmueble en la finca matriz, figurarán como circunstancias del  
4 asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 87 de la Ley 210-2015, según  
5 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado  
6 Libre Asociado de Puerto Rico”, en concordancia con las del Reglamento establecido  
7 para su ejecución, y con el Artículo 12 de esta Ley, excepto que en cuanto a la  
8 descripción de cada apartamento contenido en el inmueble, a los efectos del asiento en  
9 la finca matriz, bastará que se exprese el número de apartamentos de que consta el  
10 inmueble, número y tipo de apartamento en cada piso, con expresión del número de  
11 cada uno, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los elementos  
12 comunes, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 25 de esta Ley para la  
13 inscripción del apartamento individualizado. Además, se expresarán las obras que  
14 estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

15           En dicho asiento quedarán también inscritos, de modo permanente, los  
16 elementos comunes, a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del inmueble  
17 total, y en lo futuro de los apartamentos, sin expresar sus nombres y apellidos y en la  
18 proporción correspondiente.

19           Artículo 25.- Circunstancias específicas en relación con la inscripción de  
20 apartamentos en las fincas filiales

21           Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como  
22 circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 87 de la Ley 210-2015, según

1 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado  
2 Libre Asociado de Puerto Rico” en concordancia con las del Reglamento dictado para su  
3 ejecución y con el Artículo 33 de esta Ley, excepto las referidas en la letra (a) del  
4 Artículo 12.

5 En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su  
6 caso, les corresponda a los titulares de apartamentos, se hará una oportuna y breve  
7 referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

8 Mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo  
9 apartamento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las  
10 obras están comenzadas, pero no concluidas en el apartamento, deberán señalarse las  
11 que ya están realizadas y las que se encuentren pendientes de fabricación.

12 Artículo 26.- Declaración en escritura pública de terminación de obras;  
13 inscripción

14 Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción  
15 conforme al Artículo 24 de esta Ley o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto  
16 en el Artículo anterior de esta Ley, deberán declararse a su terminación, en escritura  
17 pública.

18 Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular  
19 de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada apartamento  
20 construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de  
21 construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

22 Artículo 27.- Transmisiones o gravámenes

1 La transmisión o gravamen previstos en el Artículo 6 de esta ley, se inscribirán  
2 en el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto del Artículo 7, la  
3 inscripción se practicará en el registro particular filial del apartamento, debiéndose abrir  
4 como finca nueva, atendiéndose a lo dispuesto en la última oración del Artículo 25 de  
5 esta Ley.

6 Artículo 28.- Tracto sucesivo; inscripción de parte proporcional en elementos  
7 comunes, innecesaria

8 El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de respectivos  
9 apartamentos.

10 La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponde al  
11 titular de cada apartamento, se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con  
12 éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional  
13 de esos elementos en la finca matriz.

14 Artículo 29.- Nuevos pisos, adquisiciones de terrenos colindantes, cancelación de  
15 gravámenes y anotaciones preventivas

16 No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior de esta Ley, las agregaciones de  
17 nuevos pisos, que añadan elevación a la estructura o adquisiciones de nuevas porciones  
18 de terrenos colindantes, efectuadas por el Consejo de Titulares con el voto de dos  
19 terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3)  
20 de las participaciones en las áreas comunes de los titulares para que formen parte de los  
21 elementos comunes del inmueble, se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la  
22 cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en

1 propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan  
2 referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se  
3 practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas  
4 operaciones en los registros filiales.

5 Artículo 30.- Descripción en la escritura en caso de segregación de porciones de  
6 terreno común transmitidas por la totalidad de los titulares; inscripción

7 En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por el Consejo de  
8 Titulares, con el voto de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez  
9 reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, para que  
10 formen parte de los elementos comunes del inmueble, la escritura pública contendrá la  
11 descripción del inmueble tal como deba quedar después de deducidas aquellas  
12 porciones de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

13 Artículo 31.- Administración inicial por el titular o titulares, poderes y deberes

14 El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de propiedad  
15 horizontal, asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los poderes y  
16 deberes que esta Ley confiere e impone, y los que el Reglamento confiera e imponga al  
17 Director o a la Junta de Directores.

18 La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer  
19 apartamento. Desde este momento no podrán enmendarse, ni la escritura matriz ni los  
20 planos del condominio, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los  
21 titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas  
22 comunes, excepto si se trata de conformar la escritura matriz con los planos inscritos.

1 a) A partir de la primera venta, el Desarrollador tendrá las siguientes obligaciones  
2 para la administración interina:

3 1) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración,  
4 vigilancia, conservación, cuidado, reparación y funcionamiento de  
5 las cosas y elementos de uso común y de los servicios generales y  
6 necesarios para cumplir con lo antedicho en este inciso.

7 2) Llevar un registro de titulares con el nombre, la firma, el número de  
8 teléfono, las direcciones de correo electrónico, postal y residencial  
9 de los titulares, anotando las sucesivas transferencias de idéntica  
10 manera y también los arrendamientos y conservando copia de las  
11 escrituras de venta que acreditan la titularidad de cada condómino.

12 3) Dirigir los asuntos financieros del condominio y llevar un libro  
13 detallado de todas las partidas de ingresos y egresos que afecten al  
14 inmueble y a su administración, fijándose por orden de fecha y  
15 especificando los gastos de conservación y reparación de los  
16 elementos comunes. Cada egreso deberá acreditarse con un  
17 comprobante, factura o recibo. El libro de los comprobantes,  
18 facturas y recibos deberá estar disponible para examen de los  
19 titulares en días y horas laborables. El Administrador Interino  
20 notificará a los titulares el lugar donde estarán disponibles.

21 4) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los  
22 gastos comunes conforme al porcentaje de participación que tenga

1            asignado su apartamento o apartamentos en la escritura matriz y  
2            realizar cualquier otro cobro a que la comunidad tenga derecho. El  
3            pago de las cuotas de mantenimiento se determinará de acuerdo al  
4            presupuesto que prepare y entregue el Desarrollador a partir de la  
5            primera venta. El Desarrollador aportará la suma correspondiente  
6            al porcentaje restante, independientemente del número de  
7            apartamentos que resten por construir o vender. Las cuotas que sea  
8            obligación aportar por el Desarrollador tendrán que depositarse en  
9            la cuenta corriente que se abra para cubrir los gastos operacionales  
10           y de mantenimiento del condominio. No se permite al  
11           Desarrollador incurrir en gastos utilizando su peculio y luego  
12           compensarlos en sustitución de su obligación de pagar cuotas de  
13           mantenimiento. Todos los gastos del condominio serán pagados de  
14           la cuenta operacional que se abra a esos efectos. En toda venta  
15           inicial de cada apartamento el adquirente estará obligado a aportar  
16           dos (2) plazos adelantados que serán depositados en el fondo  
17           especial de reserva.

- 18           5) Notificar, a partir de la primera venta, a todos los titulares el  
19           presupuesto anual a base de los gastos reales y razonables de  
20           mantenimiento que se proyectan incurrir durante el año siguiente a  
21           partir de la primera venta.

- 1                   6) Formular el presupuesto velando por que el mismo responda  
2                   razonablemente a las necesidades económicas del condominio,  
3                   cuidándose de no incluir en el mismo los gastos para la  
4                   conservación y mantenimiento de la propiedad antes de haberse  
5                   vendido los apartamentos, ni gasto alguno relacionado con la  
6                   terminación de las obras de construcción del inmueble o de los  
7                   apartamentos o con la gestión de venta de los mismos. El  
8                   presupuesto proyectado sólo podrá modificarse previa notificación  
9                   a todos los titulares con treinta (30) días de antelación a la  
10                  conclusión del año de operaciones presupuestario, para ser efectivo  
11                  a partir del próximo año operacional.
- 12                 7) Notificar mensualmente a los titulares los ingresos y egresos del  
13                 condominio y el balance de la cuenta en el banco durante el mes  
14                 que antecede a la notificación. De haber algún déficit en el  
15                 presupuesto por los gastos exceder el ingreso presupuestado, será  
16                 responsabilidad del Administrador Interino cubrir la deficiencia del  
17                 ingreso con sus fondos, excepto que sea por el incumplimiento del  
18                 pago de cuotas por parte de algún titular que no sea el  
19                 Administrador Interino.
- 20                 b) El traspaso de la administración se efectuará tan pronto los titulares elijan a las  
21                 personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria  
22                 que podrá ser convocada en cualquier momento por cualquiera de los titulares

1 de los apartamentos individualizados, o cuando el Desarrollador haya vendido  
2 el cincuenta y un por ciento (51%) de los apartamentos. En este momento, el  
3 Desarrollador estará obligado a convocar y celebrar una asamblea para que  
4 titulares elijan la primera junta de directores o director y deberá tener a  
5 disposición de los titulares para examen, todos los contratos que haya otorgado  
6 durante su gestión como Administrador Interino.

7 c) El Comité de Transición - Cuando el Desarrollador haya vendido el cuarenta por  
8 ciento (40%) de los apartamentos, el Administrador Interino convocará a los  
9 titulares para celebrar una asamblea, no más tarde de quince (15) días a partir de  
10 completarse la venta del cuarenta por ciento (40%) de los apartamentos con el  
11 propósito de constituir el Comité de Transición.

12 El Comité de Transición también podrá ser constituido en cualquier momento  
13 previo a la venta del cuarenta por ciento (40%) mediante la celebración de una  
14 asamblea, debidamente convocada por cualquier titular que no sea el  
15 Administrador Interino.

16 El Comité de Transición estará constituido por un mínimo de tres titulares  
17 elegidos por el Consejo de Titulares.

18 El Comité de Transición podrá requerir del Administrador Interino un informe  
19 del estado del condominio, y podrá revisar todos los documentos públicos  
20 relacionados con el mismo, tales como escrituras, permisos de uso,  
21 autorizaciones de agencias, etc. También podrá revisar e inspeccionar los  
22 documentos relacionados con las finanzas del régimen, incluida la fianza de

1 fidelidad que más adelante se establece. El Comité tendrá derecho a copiar  
2 cualesquiera de estos documentos que interese.

3 Antes de celebrarse la asamblea dispuesta en el inciso (b) de este Artículo, el  
4 Administrador Interino le entregará al Comité de Transición:

5 1) Los estados financieros debidamente auditados por un Contador  
6 Público Autorizado. El Contador Público Autorizado será escogido  
7 por el Comité de Transición y será pagado de los fondos  
8 operacionales del condominio. En la auditoría se pasará juicio,  
9 además, sobre la razonabilidad de los gastos incurridos en el  
10 mantenimiento de la propiedad comunal durante dicha  
11 administración interina en relación al presupuesto vigente durante  
12 el periodo auditado. Si resultare alguna diferencia entre los  
13 ingresos y los gastos a la fecha de la transferencia de la  
14 administración, el Administrador Interino no tendrá derecho a  
15 reclamar de los titulares dicha diferencia, ni a compensarla con la  
16 deuda que se certifique.

17 2) Copias certificadas por el notario autorizante y las autoridades  
18 competentes de todos los documentos e instrumentos públicos  
19 constitutivos del inmueble; Disponiéndose, que la copia certificada  
20 se expedirá a favor del Consejo de Titulares libre de derechos,  
21 conforme a la Ley Notarial.

22 3) El registro de titulares, puesto al día.

- 1                   4) Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del  
2                   Consumidor de que se ha prestado las fianzas requeridas en las  
3                   cláusulas 13 y 14 de este inciso.
  
- 4                   5) Todos los fondos de la comunidad de titulares que tenga en su  
5                   poder, incluida cualquier cantidad denominada como reserva, o de  
6                   otra forma, que pueda haber retenido el acreedor hipotecario al  
7                   momento del cierre de cada apartamento.
  
- 8                   6) Las cuentas bancarias, depósitos, valores, etc., pertenecientes a la  
9                   comunidad de propietarios, con sus correspondientes hojas de  
10                  depósito, de retiro, estados de cuenta, conciliaciones bancarias y  
11                  todo otro documento relacionado.
  
- 12                 7) Certificación de no deuda de las utilidades o estado de cuenta de  
13                  éstas.
  
- 14                 8) Certificación del estado de cualquier acción judicial, extrajudicial o  
15                  administrativa relacionada con las áreas comunes o con cualquier  
16                  aspecto que afecte el funcionamiento del condominio.
  
- 17                 9) Una certificación jurada por el Desarrollador o Administrador  
18                  Interino de haberle entregado a cada nuevo propietario los  
19                  siguientes documentos:  
20                  i.   Copia del presupuesto del condominio.

- 1                   ii. Copia de la escritura matriz y copia del reglamento del  
2                   condominio.
- 3                   iii. Copia del permiso de uso del apartamento.
- 4                   iv. Copia de esta Ley y del Reglamento emitido por el  
5                   Departamento de Asuntos del Consumidor en cumplimiento  
6                   a esta Ley. El segundo solo será requisito entregarse cuando  
7                   se trate de un apartamento de uso residencial.
- 8                   10) Una relación de todos los pagos en concepto de cuotas de  
9                   mantenimiento realizados por los titulares durante el período de la  
10                  administración interina, incluidos los realizados por el  
11                  Desarrollador por cuenta de las unidades no vendidas o no  
12                  construidas aún.
- 13                  11) Copia de todos los contratos otorgados por el Desarrollador o  
14                  Administrador Interino durante el período de su administración.
- 15                  12) Copia certificada del juego completo de los planos archivados en el  
16                  Registro de la Propiedad en los que se reflejen, si algunos, los  
17                  cambios efectuados a los planos originales presentados conforme al  
18                  Artículo 12 de esta Ley.
- 19                  13) Copia certificada de la fianza de fidelidad que entrarán en vigor al  
20                  momento del traspaso de la administración al Consejo de Titulares.

1 La fianza deberá prestarse por una entidad autorizada por el  
2 Comisionado de Seguros, para cubrir:

3 i. La totalidad de las cuotas de mantenimiento que por ley  
4 venía obligado a aportar y no hubiere cubierto, según éstas  
5 hayan sido determinadas por el Contador Público  
6 Autorizado que certifique los estados financieros, mediante  
7 una auditoría al efecto, al momento del traspaso de la  
8 administración interina a los titulares, según se dispone en  
9 este Artículo.

10 ii. El desempeño negligente o culposo de sus funciones como  
11 Administrador Interino.

12 La fianza de fidelidad no será por una cantidad menor de cincuenta  
13 mil dólares (\$50,000). Dicha fianza de fidelidad se emitirá a favor  
14 del Consejo de Titulares y se mantendrá vigente durante dos (2)  
15 años a partir del traspaso de la administración a los titulares.

16 14) Copia certificada de la fianza por vicios de construcción. Dicha  
17 fianza será equivalente al dos por ciento (2%) del valor del  
18 proyecto, y será para responder por los vicios de construcción que  
19 pueda reflejar el inmueble, y la misma deberá tener una vigencia  
20 mínima de dos (2) años a partir del traspaso de la administración a  
21 los titulares.

1 El costo de las fianzas aquí dispuestas, así como de los gastos relacionados para  
2 la entrega de la información y documentación anterior serán por cuenta del  
3 Desarrollador.

4 El Comité de Transición le informará de sus gestiones y hallazgos al Consejo de  
5 Titulares en la reunión fijada para la elección de la Junta de Directores según dispuesta  
6 en el inciso (b) de este Artículo.

7 Ningún contrato otorgado durante el período de administración interina  
8 vinculará al Consejo de Titulares a menos que el Consejo de Titulares, por voto  
9 mayoritario, ratifiquen dicho contrato.

10 El Desarrollador o Administrador Interino que incumpla con las obligaciones  
11 establecidas en este Artículo vendrá obligado a reembolsar al Consejo de Titulares,  
12 además de las partidas que adeude y los daños que su incumplimiento pudiera haber  
13 causado, todos los gastos incurridos por el Consejo de Titulares para reclamar el  
14 cumplimiento de las referidas obligaciones, incluidos los honorarios pagados a  
15 abogados y a los peritos, todo ello sin perjuicio de la imposición de multas  
16 administrativas a tenor con lo dispuesto en el Artículo 65 de esta Ley.

17 Este Artículo se interpretará restrictivamente en protección de los derechos de los  
18 titulares.

19 Artículo 32.- Inscripción de derechos reales sobre apartamentos no inscritos en  
20 dominio o posesión

21 Quien tenga algún derecho real no inscrito sobre cualquier apartamento podrá  
22 solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones de la Ley

1 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad  
2 Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”.

3 Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el  
4 derecho real sobre un apartamento podrá solicitar la inscripción de su derecho,  
5 observando en lo pertinente lo dispuesto en la Ley 210, *supra*. El requerimiento o  
6 requerimientos al titular o titulares del inmueble, que no aparezcan aún del Registro, a  
7 fin de que inscriban su derecho, serán notariales y por un plazo de diez (10) días  
8 hábiles.

#### 9 Artículo 33.- Notificaciones al Director o Junta de Directores

10 Tanto el adquirente como el transmitente del título serán responsables de  
11 notificar al Director o Junta de Directores, dentro de los treinta (30) días siguientes a la  
12 fecha de la transacción de cambio de titular de su apartamento, el nombre, los apellidos,  
13 los teléfonos de contacto, la dirección física, la dirección postal, la dirección de correo  
14 electrónico y el método preferido de notificación de los asuntos relacionados a su  
15 apartamento. También notificarán la fecha de vigencia del cambio de titular, la  
16 información sobre el financiamiento del apartamento por parte del adquirente, si  
17 hubiere alguno, y demás particulares de la adquisición, presentando y entregando copia  
18 de los documentos fehacientes que acrediten dicha transacción, además de estampar su  
19 firma en el registro correspondiente. El adquirente deberá notificar de cualquier otra  
20 persona que resida en dicho apartamento. El transmitente que incumpla con este  
21 requisito seguirá respondiendo de las cuotas de mantenimiento, cuotas especiales,  
22 multas, derramas, seguro comunal o cualquier otra deuda que se acumule posterior a la

1 transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, hasta tanto y en cuanto se cumpla  
2 con este requisito de notificación.

3 La información recopilada en el Registro de Titulares se mantendrá protegida  
4 para usos estrictamente administrativos. Los titulares tendrán al menos acceso al  
5 nombre, dirección de correo electrónico y dirección postal de quienes comprenden la  
6 comunidad de titulares para fines de convocar al Consejo de Titulares. Los titulares  
7 podrán autorizar a la Junta de Directores a ofrecer mayor información para los efectos  
8 de convocatoria por parte de un titular.

9 Será a partir de este registro del adquirente del apartamento que este podrá  
10 participar y votar en las asambleas del Consejo de Titulares.

11 El titular notificará cualquier cambio en la información requerida en este Artículo  
12 al Director o Junta de Directores dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de  
13 efectividad de dicho cambio. De la misma forma se notificará cualquier cambio en la  
14 hipoteca, o cualquier cesión o arrendamiento del apartamento, entregando copia  
15 fehaciente del contrato de hipoteca, cesión y/o arrendamiento otorgado, no más tarde  
16 de la fecha en que entra en vigor.

17 La escritura mediante la cual se haga la transferencia de título deberá contener  
18 todo lo que refiere el inciso (b) del Artículo 12 de esta ley, porcentaje asignado al  
19 apartamento y que el adquirente conoce y observará plenamente las disposiciones de  
20 esta Ley, la escritura matriz y el reglamento del condominio. También certificará que se  
21 entregó una certificación sobre cualquier deuda que pueda existir en relación al  
22 apartamento que se adquiere.

1           En el caso de contrato de arrendamiento deberá haber expresión del arrendador  
2 de que conoce y observará plenamente las disposiciones de esta Ley, la escritura matriz  
3 y el reglamento del condominio.

4           El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las  
5 contribuciones para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento o  
6 incumplimiento de esta Ley y del reglamento por parte del arrendatario.

7           El incumplimiento con este Artículo tiene el efecto de que la persona o personas  
8 que residan en la unidad de vivienda, no sean reconocidas como personas autorizadas a  
9 recibir ningún servicio de parte de la Junta de Directores, personal contratado por el  
10 Consejo, administración u otro.

11           Artículo 34.- Derecho de retracto al transmitirse participación pro indivisa

12           Cuando un apartamento perteneciere pro indiviso a varias personas, y una  
13 transmitiere su participación, corresponderá a los demás comuneros de aquel  
14 apartamento el derecho de retracto provisto en el Código Civil.

15           Artículo 35.- Reglas que gobiernan el uso de apartamentos; infracción dará lugar  
16 a acción de daños

17           El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

18           a) En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta ley regirán los  
19 principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 2  
20 de esta Ley.

21           b) La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos  
22 subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel

1 titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que  
2 corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Sobre  
3 Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en  
4 equidad. Las acciones relacionadas con reclamaciones de un titular contra las  
5 actuaciones de otro titular que le son perjudiciales serán presentadas por el que  
6 entienda estar perjudicado, ante los foros que corresponda. La Junta de  
7 Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a  
8 nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las  
9 reglas establecidas en esta Ley.

- 10 1) Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el  
11 mismo en la escritura a que se refiere el Artículo 4 de esta Ley.
- 12 2) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni  
13 ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares  
14 o vecinos.
- 15 3) Los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la  
16 moral, orden público y a las buenas costumbres.
- 17 4) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de  
18 modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su  
19 apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás.  
20 Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de  
21 reparación y seguridad, tan pronto sean necesarias para que no se  
22 afecte la seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo

1 titular u ocupante de un apartamento vendrá obligado a permitir  
2 en su apartamento las reparaciones o trabajos de mantenimiento  
3 que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para  
4 su realización.

5 En casos donde exista una situación de emergencia o de urgencia  
6 que requiera del acceso inmediato al apartamento para realizar  
7 obras de mitigación o reparación y no sea posible localizar al titular  
8 u ocupante del apartamento para que autorice el acceso al mismo,  
9 la Junta de Directores tendrá facultad para autorizar la entrada del  
10 personal necesario para remediar dicha situación. Para propósitos  
11 de este Artículo, se entenderá por situación de emergencia o  
12 urgencia, aquellas que requieran de obras de mitigación o  
13 reparación para evitar daños mayores a la propiedad del titular, al  
14 inmueble o la propiedad de los restantes titulares. Cuando sea  
15 necesario el acceso al interior de un apartamento sin notificación  
16 previa al titular u ocupante, se levantará un acta recogiendo las  
17 circunstancias que dieron paso a la intervención y un recuento de lo  
18 acontecido.

19 Cuando la Junta de Directores o el Agente Administrador tengan  
20 que intervenir para la detección de una filtración o problema que  
21 esté afectando áreas privadas, comunes o comunes limitadas y  
22 surja de la investigación que el problema proviene de un

1           apartamento, el titular de dicha unidad tendrá que rembolsar los  
2           gastos en que incurra el condominio. Estos gastos pasarán a formar  
3           parte de la próxima cuota de mantenimiento, de forma que de no  
4           pagarse el gasto junto con esta, la totalidad de la deuda será  
5           considerada como un plazo en atraso. La Junta de Directores y/o la  
6           administración no estará obligada a aceptar pagos parciales por  
7           concepto de esta deuda. El monto del gasto será notificado  
8           inmediatamente al titular.

9           5) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de dos  
10          terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan dos  
11          terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes,  
12          cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar o cambiar las  
13          paredes, puertas o ventanas exteriores con diseños, colores o  
14          tonalidades distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de  
15          cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las  
16          paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades  
17          distintas a las del conjunto, sea sometida a votación del Consejo de  
18          Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos dos terceras  
19          partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras  
20          partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes.

21          Una vez las agencias concernidas emitan una advertencia de  
22          huracán o tormenta, el uso de cualquier tipo de tormentera

1 temporera o removible no constituirá alteración de la fachada. En  
2 cuanto a las permanentes, la Junta de Directores solicitará  
3 cotizaciones y alternativas de diseño, tipo y color específico y se las  
4 presentará al Consejo de Titulares, que por votación mayoritaria  
5 decidirá las que se instalarán. Las tormenteras temporeras deberán  
6 removerse pasado el aviso o advertencia de huracán o tormenta, o  
7 luego de ocurrir el siniestro, salvo que el área protegida por ellas  
8 quede de tal forma averiada que éstas constituyan la única  
9 protección provisional.

10 La selección e instalación de tormenteras y ventanas se llevará a  
11 cabo conforme haya sido especificado por el Desarrollador. Toda  
12 tormentera y/o ventana a instalarse seguirá las especificaciones de  
13 modelo e instalación que haya certificado el Desarrollador como el  
14 apropiado para el edificio, y según haya sido certificado por un  
15 ingeniero licenciado, perito en la materia. Además, toda ventana o  
16 tormentera a instalarse deberá cumplir con los códigos de  
17 construcción vigentes.

18 Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los  
19 equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su  
20 diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u  
21 ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario  
22 el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original.

1 Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipo,  
2 tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el  
3 Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la  
4 sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos  
5 en el Artículo 44 de esta Ley sobre obras de mejora.

6 El Consejo de Titulares podrá permitir, por voto mayoritario, que  
7 subsistan o se instalen portones de rejas colocadas en áreas  
8 comunes por uno o varios titulares, si ello obedece a dotar de  
9 mayor seguridad a sus respectivos apartamentos, siempre que con  
10 ello no se afecte el disfrute o la seguridad de otros apartamentos o  
11 se obstaculice el acceso a otras áreas comunes.

12 6) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de  
13 participación fijado a su apartamento en la escritura de  
14 constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f)  
15 del Artículo 44 de esta Ley, a los gastos comunes para el adecuado  
16 sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y  
17 responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el  
18 fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por  
19 el Consejo de Titulares.

20 7) Todo titular observará la diligencia debida en el uso del inmueble,  
21 y en sus relaciones con los demás titulares, y responderá ante éstos  
22 por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o

1 empleados, y en general por las personas que ocupen su  
2 apartamento por cualquier título, sin perjuicio de las acciones  
3 directas que procedan contra dichas personas.

4 8) Ningún titular u ocupante de una unidad podrá instalar o adherir  
5 objeto alguno en las paredes que pueda constituir un peligro para  
6 la seguridad de cualquier persona, de la propiedad comunal o la  
7 privada.

8 9) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las  
9 disposiciones de administración que se consignent en esta ley, en la  
10 escritura y en el Reglamento.

11 10) El adquirente de un apartamento, acepta la condición manifiesta de  
12 los elementos comunes del condominio en la forma en que éstos se  
13 encuentren físicamente al momento de adquirir. A este adquirente  
14 se le atribuirá el conocimiento de los cambios manifiestos que  
15 existan en el inmueble para todos los efectos de la tercería registral.

#### 16 Artículo 36.- Arrendamientos de los apartamentos a corto plazo

17 En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal no se podrá  
18 prohibir el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo. El Consejo de Titulares  
19 podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los mismos y podrá imponer una cuota  
20 mensual especial, la cual no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento, a los  
21 titulares que arrienden su apartamento a corto plazo. Cualquier prohibición en una  
22 escritura matriz, o reglamento del arrendamiento a corto plazo, se tendrá por no puesta.

1 Artículo 37.- Estacionamiento como elemento común

2 Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a  
3 hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un  
4 automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado.  
5 Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella  
6 cabida, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el  
7 número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil  
8 fuere menor que el número de apartamentos y hubiese más titulares interesados en  
9 ocuparlos que los espacios disponibles, éstos se sortearán entre los interesados para su  
10 uso durante el período de tiempo que disponga el Consejo de Titulares, de forma tal  
11 que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.

12 Por acuerdo mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse el  
13 estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos  
14 los titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de  
15 titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el  
16 párrafo anterior. El Consejo de Titulares determinará las condiciones y requisitos para  
17 participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo  
18 estimare conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta  
19 área de estacionamiento, siempre que con ello no se menoscabe el disfrute o el acceso a  
20 los espacios privados.

21 Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan  
22 las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, se podrán

1 habilitar o construir áreas adicionales de estacionamiento, siempre y cuando, con ello  
2 no se afecten sustancialmente las áreas verdes, se obtengan los permisos necesarios de  
3 las agencias gubernamentales pertinentes y se cumpla con las condiciones establecidas  
4 en el Artículo 44 de esta Ley. Las áreas así habilitadas, podrán constituirse por igual  
5 votación como elemento común o como anejos de los apartamentos, en cuyo caso  
6 estarán sujetos a lo dispuesto en el Inciso b del Artículo 17 de esta Ley.

#### 7 Artículo 38.- Alquiler y Venta de Estacionamientos

8 Todo titular de un estacionamiento individualizado, que no esté sujeto a la  
9 titularidad de un apartamento, que pueda vender o alquilar el mismo, deberá dar  
10 notificación adecuada y prioridad a los titulares del condominio. El titular del  
11 estacionamiento vendrá obligado a colocar un anuncio visible en el condominio por un  
12 período de treinta (30) días y tendrá que notificar su intención de vender o arrendar el  
13 estacionamiento a la Junta de Directores del condominio en un término de diez (10) días  
14 con anterioridad al período de treinta (30) días de colocar el anuncio de venta o  
15 arrendamiento en el condominio.

16 Se autoriza a la Junta de Directores del condominio, con la anuencia de la  
17 mayoría del Consejo de Titulares, a adquirir mediante compra o arrendamiento  
18 aquellos estacionamientos que estén a la venta por titulares de estacionamientos.

19 Cualquier transacción o venta de un lote de estacionamiento contrario a lo  
20 dispuesto en esta Artículo será nula.

#### 21 Artículo 39.- Indivisión de elementos comunes

1            Los elementos comunes, generales y limitados, se mantendrán en indivisión  
2 forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier  
3 pacto en contrario será nulo.

4            El trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y  
5 mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta  
6 de Directores ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el  
7 Consejo de Titulares. Lo relativo a los elementos comunes limitados corresponde a los  
8 titulares de los apartamentos a los que fueron destinados los mismos. En caso de que los  
9 titulares beneficiados no realicen las obras de mantenimiento de sus respectivos  
10 elementos comunes limitados y con ello se perjudiquen el inmueble o los restantes  
11 titulares, la Junta de Directores podrá realizarlas a costa de los titulares a quienes se  
12 destinaron los referidos elementos. El gasto por el mantenimiento realizado será unido  
13 a las cuotas de mantenimiento de los titulares que lo tienen asignado.

14            Todo titular tiene la obligación de permitir el paso por los elementos comunes  
15 limitados de que disfrute su apartamento, cuando ello sea necesario para la realización  
16 de obras de reparación y mantenimiento de equipo o elementos comunes. El acceso se  
17 coordinará con el titular en cuestión, velando porque se obstaculice lo menos posible el  
18 disfrute del apartamento. Si no es posible localizar a los titulares, la Junta de Directores  
19 contratará, cerrajeros y el profesional que sea necesario para entrar a la propiedad y  
20 realizar la labor de reparaciones y/o mantenimiento necesarias. El costo que signifique  
21 el realizar la labor se incluirá a la cuota de mantenimiento de los titulares de los

1 apartamentos a los que fueron destinados dichos elementos comunes limitados,  
2 proporcionalmente.

3 Se prohíbe al Gobierno de Puerto Rico, así como a cualquiera de sus agencias,  
4 instrumentalidades o corporaciones públicas, y a los municipios, ejercitar su poder de  
5 dominio eminente mediante expropiación forzosa sobre cualquier terreno, superficie,  
6 área, dependencia, estructura, local, o cosa alguna que constituya un elemento común  
7 general o limitado de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal de  
8 modo independiente del condominio del que forman parte.

9 Artículo 40.- Uso de los elementos comunes

10 Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin  
11 impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

12 El Consejo de Titulares, por voto mayoritario, podrá aprobar la instalación de  
13 equipos en áreas comunes para beneficios de éste, de varios titulares o de un titular en  
14 específico para su beneficio y disfrute. Esta aprobación estará limitada a que la  
15 instalación no menoscabe el disfrute de otro apartamento, en cuyo caso se requerirá el  
16 consentimiento del titular afectado. También será requisito, según sea necesario,  
17 presentar, por los interesados, una certificación de un perito de que no se altera la  
18 fachada sustancialmente y otra certificación de que dicha instalación no afecta la  
19 seguridad o solidez del edificio. El titular o titulares a los que se le apruebe la  
20 instalación de dichos equipos serán responsables de todos los costos relacionados a la  
21 adquisición, instalación, mantenimiento y cualquier otro asunto relacionado al mismo.

22 Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras,

1 podrán beneficiarse de ellas, si los que incurrieron en el costo así lo aceptaran y estos  
2 pagara lo que hubiera sido su aportación más cualquier costo que conlleve el poder  
3 beneficiarse ese equipo.

4 En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio, su  
5 instalación requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares  
6 que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas  
7 comunes. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos  
8 que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 44 de esta  
9 Ley.

10 Artículo 41.- Prohibición de construcciones nuevas u obras adicionales sin el  
11 consentimiento del Consejo de Titulares

12 Ningún titular podrá, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos  
13 los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las  
14 áreas comunes, y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias  
15 pertinentes, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que  
16 afecten a la seguridad, el conjunto arquitectónico, fachada, solidez y conservación del  
17 edificio.

18 Artículo 42.- División de apartamentos; consentimiento de titulares

19 A menos que la escritura matriz, el Reglamento del condominio o la Oficina de  
20 Gerencia de Permisos específicamente lo prohíban, los apartamentos y sus anejos  
21 podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras  
22 unidades susceptibles de aprovechamiento independiente; o podrán ser aumentados

1 por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna  
2 segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso  
3 dispuesto en la escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren  
4 modificados.

5       En tales casos se requerirá, además, del consentimiento de los titulares afectados,  
6 la aprobación por mayoría del Consejo de Titulares, correspondiéndole a la Junta de  
7 Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo  
8 dispuesto en el Artículo 9 de esta Ley y sin alterar los porcentajes correspondientes a los  
9 restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los  
10 porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de  
11 segregación o agrupación que se otorgue, y tendrá que inscribirse dentro de los treinta  
12 (30) días siguiente a la otorgación. La segregación o agrupación no surtirá efecto hasta  
13 tanto se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas,  
14 dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la  
15 escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un  
16 ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que  
17 de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamento o apartamentos  
18 según resulten modificados. Cuando se trate de una segregación, dicho plano deberá  
19 también aparecer aprobado y certificado por la Oficina de Gerencia de Permisos.

20       Artículo 43.- La reagrupación no impedirá la constitución posterior del inmueble  
21 en propiedad horizontal

1           La reagrupación prevista en el Artículo 68 de esta Ley no impedirá, en modo  
2 alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal, cuantas veces  
3 así se quiera y se observe lo dispuesto en esta Ley.

4           Artículo 44.- Consejo de Titulares - Poderes y deberes

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

11           El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones  
12 frente a terceros, responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su  
13 apartamento.

14           El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.

15           El Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una  
16 combinación de ambos, los ingresos de todas sus actividades u operaciones y todos sus  
17 activos, estarán exentos de toda clase de tributación sobre ingresos, propiedad, arbitrio,  
18 patente, o cualquiera otra contribución impuesta o, que más adelante se impusiere por  
19 el Gobierno de Puerto Rico o cualquier subdivisión política de éste.

20           Corresponde al Consejo de Titulares:

- 21           a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar  
22           los siguientes cargos:

1) Junta de Directores. - En los condominios donde concurran más de cuarenta (40) 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. Los tres directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto.

Salvo el cargo de Vocal, los demás oficiales electos necesariamente pertenecerán al Consejo de Titulares. El apoderado de un titular que acredite mandato expreso de éste, por virtud de escritura de poder, conforme establece la Ley, e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos, podrá ser electo para ocupar el cargo de Vocal. Los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa, siendo el Consejo de Titulares quien posee la causa de acción para reclamar la violación fiduciaria. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.

No obstante, lo anterior, los directores salientes o que hayan cesado en sus funciones, tendrán la obligación de participar, asistir y procurar que se lleve a cabo el proceso de transición entre la Junta

1 de Directores saliente y la entrante, incluyendo su deber de  
2 suministrar documentos, datos, libros, registros, y cualquier otra  
3 información, sea en formato físico, electrónico o digital, relevante a  
4 la administración y buen gobierno del régimen. Además, tendrán la  
5 obligación de asistir y firmar los documentos necesarios para el  
6 traspaso de firmas ante las entidades bancarias pertinentes. El  
7 incumplimiento de un director con dicha obligación dará lugar a  
8 que se le imponga responsabilidad pecuniaria en su capacidad  
9 personal y/o la imposición de sanciones de hasta cien dólares  
10 (\$100.00) a partir de la fecha de incumplimiento hasta que cumpla  
11 lo dispuesto en el presente inciso conforme disponga el foro con  
12 jurisdicción.

13 Ninguna persona podrá ocupar un puesto en la Junta por más de  
14 tres (3) términos consecutivos. Una vez haya ocupado un puesto  
15 por tres (3) términos consecutivos dicha persona no podrá ocupar  
16 el mismo puesto en la Junta hasta transcurridos dos (2) años desde  
17 que ocupó ese puesto. No obstante lo anterior, si en una asamblea  
18 debidamente convocada y constituida para elegir los puestos de la  
19 Junta de Directores, no hay una persona disponible para ocupar el  
20 puesto en la Junta de la persona que lleva tres (3) términos  
21 consecutivos en un puesto, como excepción a la regla establecida en  
22 este Artículo, la persona que lleva tres (3) términos consecutivos en

1           dicho puesto podrá ser elegible a ocupar ese puesto por términos  
2           adicionales siempre y cuando no haya nadie dispuesto a ocuparlo o  
3           habiendo un solo candidato, el Consejo de Titulares no ratifique  
4           dicha nominación con el voto mayoritario.

5           2) El Agente Administrador, ya sea persona natural o jurídica, quien  
6           podrá o no pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien el  
7           Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá  
8           delegar las facultades y deberes que les permita delegar el  
9           Reglamento.

10           i. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor  
11           podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a  
12           los Agentes Administradores y el pago de los derechos  
13           correspondientes. Ningún miembro de la Junta de  
14           Directores, podrá fungir como Agente Administrador  
15           mientras ocupe dicho cargo.

16           ii. Todo contrato de administración, deberá contener los  
17           siguientes requisitos mínimos: (1) una póliza, a cargo del  
18           Agente Administrador, de responsabilidad pública con  
19           cubierta mínima de quinientos mil dólares (\$500,000.00); (2)  
20           una póliza, a cargo del Agente Administrador, sobre riesgos  
21           por deshonestidad o constitutivos de delito o fraude (crime),  
22           (3) una póliza, a cargo del Agente Administrador, sobre

1           responsabilidad profesional con cubierta mínima de  
2           quinientos mil dólares (\$500,000.00), (4) poseer una póliza  
3           vigente obrero-patronal expedida por la Corporación del  
4           Fondo del Seguro del Estado, y (5) presentar un Certificado  
5           Negativo de Antecedentes Penales. De ser el Agente  
6           Administrador una persona jurídica, el Certificado Negativo  
7           de Antecedentes Penales será del Oficial Principal de la  
8           entidad y de todas las personas naturales que trabajen  
9           directamente en la administración de dicho condominio. Los  
10          requisitos aquí establecidos deberán estar vigentes en todo  
11          momento que se persista la relación contractual. Será deber  
12          del Agente Administrador de suministrar los documentos  
13          que acrediten el cumplimiento y será deber de la Junta de  
14          Directores, solicitar los mismos.

15          iii. En caso de un cambio de Agente Administrador, el Agente  
16          Administrador saliente deberá entregar mediante un acuse  
17          de recibo, todos los registros, documentos, llaves y  
18          propiedades pertenecientes al Consejo de Titulares al  
19          momento de ser requeridos por la Junta de Directores y se  
20          prohíbe la retención de estos. De existir alguna controversia  
21          sobre su terminación como Agente Administrador, este  
22          deberá presentar una reclamación judicial o someter el

1                    asunto a mediación de conflictos, pero en ningún caso podrá  
2                    retener los registros, documentos y demás propiedad cuya  
3                    entrega requiere este inciso.

4                    En caso de un Agente Administrador que sea a su vez un titular  
5                    del condominio que administraría, no podrá mantener deudas  
6                    de cuotas de mantenimiento, derramas, y/o primas de pólizas  
7                    matrices del condominio y durante su vigencia.

8                    Salvo que el Reglamento disponga otra cosa estos  
9                    nombramientos serán por un año prorrogable tácitamente por  
10                    períodos iguales.

- 11                    b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra  
12                    los aludidos en el inciso (a) y tomar las medidas correspondientes, que puede  
13                    incluir la remoción de los mismos, por acuerdo mayoritario tomado en reunión  
14                    extraordinaria convocada al efecto.
- 15                    c) Aprobar el presupuesto anual y el estado de situación financiera según dispone  
16                    el Artículo 48 (f) de esta Ley, y las cuentas por pagar correspondientes al año que  
17                    finalizó. El presupuesto anual podrá tomar en consideración el impago de cuotas  
18                    de mantenimiento y derramas.
- 19                    d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su  
20                    realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que  
21                    no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto total de gastos del  
22                    condominio para ese año. La aportación se depositará mensualmente en la

1 cuenta independiente de reserva a base de lo que hubiera sido el recaudo de las  
2 cuotas de mantenimiento del mes transcurrido.

3 Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento  
4 (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se  
5 continúa o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán en una cuenta  
6 especial, separada de la de operaciones, y sólo podrá disponerse de todo o parte  
7 del mismo para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las  
8 obras de mejora, según se dispone a continuación. Una vez el balance del fondo  
9 sea menor al mínimo antes dispuesto, deberán restituirse las aportaciones  
10 mensuales hasta alcanzar nuevamente el 2% del valor de reconstrucción del  
11 inmueble.

12 1. Obras Extraordinarias. - El Director, el Presidente y/o el Tesorero podrán  
13 realizar retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa  
14 autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado  
15 en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico.

16 2. Obras Urgentes.- El Director, el Presidente y/o el Tesorero podrán realizar  
17 retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el  
18 presupuesto anual, previa autorización mayoritaria del Consejo de  
19 Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para  
20 atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso  
21 se convocará y celebrará en un término expedito no menor de veinticuatro  
22 (24) horas. La notificación podrá ser mediante entrega personal, debajo de

1 cada puerta o por cualquier medio alternativo disponible, incluyendo correo  
2 electrónico.

- 3 3. Obras de Mejoras.- Las obras de mejora sólo podrán realizarse, inclusive  
4 aquellas que requieran imponer una derrama, mediante la aprobación de  
5 dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos  
6 terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes.

7 Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar, a  
8 su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares  
9 beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes  
10 para tales elementos comunes, siempre y cuando, las mismas no afecten la  
11 seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de  
12 las restantes unidades por parte de sus titulares.

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

- 20 4. Obras para Atender Estado de Emergencia.- El Director, el Presidente y/o  
21 el Tesorero podrán realizar retiros del fondo de reserva para todo gasto  
22 operacional para atender un "Estado de Emergencia", previa autorización

1           mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea  
2           extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para  
3           autorizar el desembolso se convocará y celebrará en un término expedito  
4           no menor de veinticuatro (24) horas. La notificación de convocatoria para  
5           asamblea extraordinaria para aprobar el desembolso podrá ser mediante  
6           entrega personal, debajo de cada puerta o por cualquier medio alternativo  
7           disponible, incluyendo correo electrónico. Se entenderá que existe un  
8           “Estado de Emergencia” cuando así lo decreten las autoridades  
9           pertinentes.

10        e) Independiente a lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u  
11        obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con  
12        el consentimiento de su titular. La oposición de un titular a la realización de una  
13        mejora deberá ser fundamentada y no por mero capricho de éste. La declaración  
14        de una posición caprichosa deberá ser aprobada por mayoría del Consejo de  
15        Titulares. Tampoco podrán aprobarse obras, si las mismas, a juicio de perito,  
16        menoscaban la seguridad o solidez del edificio. La alteración de la fachada del  
17        diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento de dos terceras  
18        partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3)  
19        de las participaciones en las áreas comunes.

20        f) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota  
21        especial:

22           1. Al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o

1           estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan  
2           uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación,  
3           mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que  
4           razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la  
5           referida facilidad.

6           2. Al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que  
7           legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le  
8           ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos  
9           gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento  
10          en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad  
11          impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se  
12          añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a  
13          dichos apartamento.

14          3. Al titular del apartamento que arriende su apartamento a corto plazo.  
15          Dicha cuota no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento. La cantidad  
16          impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se  
17          añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a  
18          dichos apartamento.

19          g) Aprobar por mayoría simple, la supresión de barreras arquitectónicas que  
20          dificulten el acceso o la movilidad de personas con impedimentos físicos.

21          h) Aprobar o enmendar el Reglamento a que se refiere el Artículo 13 de esta Ley.

22          i) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el

1           Reglamento, para imponer multas al titular por las violaciones a las normas de  
2           convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento cometidas  
3           por parte del titular su residente, su visitante o su suplidor hasta la suma de  
4           trescientos dólares (\$300.00) por cada violación incurrida. Cada nueva violación  
5           deberá ser notificada al titular multado. Una vez resuelta de manera final  
6           cualquier controversia suscitada sobre la validez y el carácter exigible de la  
7           multa, y de no pagarla se procederá con la suspensión de servicios tal y como se  
8           hace con la falta de pago de las cuotas de mantenimiento.

- 9           j) Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la  
10           comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el  
11           mejor servicio común.

#### 12           Artículo 45.- Reuniones, notificaciones, procedimientos

13           El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año para aprobar  
14           los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque el Director, el  
15           Presidente de la Junta de Directores, una mayoría de los miembros de la Junta de  
16           Directores, o la quinta (1/5) parte de los titulares o un número de éstos cuyos  
17           apartamentos representen al menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de  
18           participación en las áreas comunes. La convocatoria por titulares requerirá notificación  
19           previa no menor a quince (15) días de la fecha seleccionada para la celebración de la  
20           asamblea.

21           La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e  
22           indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán

1 por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente al titular que lo resida, por  
2 medio de carta que el sistema de correo pueda certificar su envío, por correo electrónico  
3 o por cualquier otro medio, siempre que la administración pueda validar su envío en  
4 caso de cuestionarse por el titular, siempre dirigida a la dirección que a esos fines haya  
5 designado el titular al registrarse.

6 Si intentada una notificación de convocatoria al titular fuese imposible  
7 practicarla por no residir en su apartamento y el Consejo no tener ningún método  
8 alternativo de notificación, se entenderá realizada la misma, mediante la colocación de la  
9 convocatoria en el tablón de edictos del Consejo de Titulares, o en lugar visible de uso  
10 general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que  
11 se proceda esta forma de notificación, firmada por la persona o personas que convocan.  
12 Para que la notificación practicada de esta forma produzca plenos efectos jurídicos,  
13 deberá realizarse al menos tres (3) días previos a la fecha de la asamblea.

14 La citación para la asamblea ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el  
15 Reglamento, se hará cuando menos con quince (15) días de antelación, y para las  
16 extraordinarias, un mínimo de cinco (5) días de antelación a su celebración, excepto que  
17 se establezca distinto en otro Artículo de esta Ley.

18 El Consejo podrá reunirse válidamente en asamblea aún sin convocatoria,  
19 siempre que concurren la totalidad de los titulares y así lo decidan.

20 No será necesaria la celebración de una asamblea del Consejo de Titulares para  
21 determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar en dicha asamblea  
22 renunciaren a la referida asamblea y consintieren por escrito a que se tome la acción

1 propuesta.

2 La Junta de Directores tendrá la facultad para requerir la presencia del Agente  
3 Administrador, asesores legales, y/o cualquier otra persona que pueda aportar, por sus  
4 conocimientos, información a uno o más temas de la agenda.

5 Artículo 46.- Voto; representación

6 La asistencia a las asambleas del Consejo de Titulares será personal o por  
7 representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito  
8 firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la  
9 asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder  
10 general otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos. La  
11 autenticidad de la firma del titular se validará mediante el Registro de Titulares y  
12 tendrá que ser entregado con un mínimo de veinticuatro (24) horas antes de comenzar  
13 la asamblea.

14 La representación en las asambleas del Consejo de Titulares en los que exista por  
15 lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas  
16 mayores de edad que, a su vez, sean titulares que no adeuden dos (2) o más cuotas de  
17 mantenimiento, y/o derramas y/o multas vencidas por más de sesenta (60) días, y/o  
18 primas del seguro matriz, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad,  
19 el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean mandatarios del titular en virtud  
20 de poder otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos o un  
21 abogado admitido al ejercicio de la profesión que valide de forma fehaciente, ser el  
22 representante legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un

1 titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular. En caso  
2 de matrimonios, que a su vez, al menos uno de ellos es titular, solo podrán representar  
3 a un titular adicional. Ninguna persona que comparece a asamblea representando a un  
4 titular, podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un  
5 titular.

6 El poder para representar a un titular da derecho al voto más no a hacer  
7 expresiones o hacer proposiciones.

8 Cada titular tendrá derecho a un voto independientemente del número de  
9 apartamentos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría numérica de  
10 titulares, y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su  
11 apartamento para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la  
12 definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble. Se computará el por  
13 ciento de participación que sea mayor entre los apartamentos que pertenezcan a un  
14 mismo titular.

15 Cuando uno o más apartamentos pertenecieren a una persona jurídica, ésta  
16 designará, mediante resolución corporativa, a la persona que la representará para que  
17 asista a las asambleas y ejercite el derecho al voto que le corresponda. En ausencia de la  
18 resolución corporativa no podrá registrarse el voto de ese apartamento en las decisiones  
19 del Consejo de Titulares.

20 Si algún apartamento pertenece pro indiviso a diferentes propietarios, éstos  
21 nombrarán a una sola persona para que represente a la comunidad. En ausencia de la  
22 designación por escrito del representante de los propietarios no podrá registrarse el

1 voto de ese apartamento en las decisiones del Consejo de Titulares. La persona  
2 designada será la única que podrá representar a otro titular.

3 Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al  
4 nudo propietario, quién salvo manifestación en contrario, se entenderá representado  
5 por el usufructuario.

6 Artículo 47.- Acuerdos del Consejo, normas; notificación de ausentes

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

- 8 a) Los titulares presentes en la asamblea tendrán autoridad para descargar los  
9 asuntos contenidos en la agenda de la asamblea.
- 10 b) La mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se  
11 computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares  
12 presentes o representados al momento de votarse por el acuerdo, excepto en  
13 aquellos casos en que se requiera unanimidad o del voto de dos terceras partes  
14 (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las  
15 participaciones en las áreas comunes, en cuyo caso, se requerirá dar  
16 cumplimiento con las disposiciones del inciso (c), siguiente.
- 17 c) Cuando los titulares presentes en una asamblea convocada para tomar un  
18 acuerdo que requiera unanimidad o de dos terceras partes (2/3) de todos los  
19 titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en  
20 las áreas comunes estos adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente  
21 citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del  
22 acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha

1 notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán  
2 vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo,  
3 salvo que antes manifestaren su conformidad.

4 La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3)  
5 de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las  
6 participaciones en las áreas comunes deberá fundamentarse expresamente, bien  
7 en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún  
8 caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de  
9 propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta. La declaración de un  
10 voto caprichoso será tomada por el Consejo de Titulares en la asamblea en  
11 cuestión.

12 Una vez se acuerde realizar determinado gasto, obra, o proyecto que requiera el  
13 voto de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos  
14 terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, los detalles o  
15 medidas accesorias para la ejecución y realización final de tal obra o proyecto, no  
16 estarán sujetos a la aprobación de todos los titulares, bastando para ello, en caso  
17 de requerirse una consulta al Consejo, la autorización por voto mayoritario.

18 d) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán  
19 necesariamente el lugar, fecha y hora de la asamblea, asuntos propuestos,  
20 número de titulares presentes, con expresión de sus nombres, forma en que fue  
21 convocada la asamblea, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y  
22 en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular

1           quiera dejar constancia.

2           e) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario, o  
3           por el Director, o por las personas que ejercían tal función en la asamblea donde  
4           se adoptó el acuerdo, y serán sometidas para corrección del Consejo de Titulares.  
5           En caso de no haber presidente y/o secretario, podrán firmarse por al menos dos  
6           miembros de la Junta a menos que solo haya un director en la Junta de Directores  
7           en cuyo caso éste podrá firmarlas solo. El acta oficializada con ambas firmas dará  
8           constancia prima facie de lo trascendido en la asamblea y de los acuerdos  
9           alcanzados por el Consejo de Titulares.

#### 10          Artículo 48.- Poderes y deberes del Director o Junta de Directores

11          El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la  
12          comunidad de titulares. Solo podrán ser nominados y elegidos los titulares que no  
13          adeuden dos o más plazos de cuotas de mantenimiento, y/o derramas y/o multas de  
14          más de sesenta (60) días de vencidas, y/o primas del seguro matriz y además deberá  
15          mantener tal estado en sus cuentas durante el período de su incumbencia. El cuerpo  
16          directivo tendrá los siguientes deberes y facultades:

17          a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y  
18          funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de  
19          uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas  
20          advertencias y apercibimientos a los titulares.

21          b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo de Titulares el  
22          presupuesto anual.

- 1 c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar  
2 detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al  
3 inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los  
4 gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener  
5 disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se  
6 fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los  
7 comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.
- 8 d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos  
9 comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo  
10 los correspondientes recibos y cheques.
- 11 e) Abrir las cuentas bancarias necesarias a nombre del Consejo de Titulares, en las  
12 cuales depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro  
13 del término de su recibo que fije el Reglamento; girar cheques contra dicha  
14 cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no  
15 extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo  
16 correspondiente.
- 17 f) Someter para la aprobación del Consejo de Titulares el estado de situación  
18 financiera correspondiente al último año fiscal o a todo aquel año que no se  
19 hubiere aprobado previamente. El estado de situación financiera deberá incluir  
20 un estado de ingresos y gastos indicando la cantidad total facturada y/o recibida  
21 por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, la  
22 remuneración percibida por el Agente Administrador, si alguna. Además, deberá

1 incluir un estado de situación financiera indicando los balances de efectivo de  
2 cada fondo. Las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros  
3 conceptos, otros activos, las obligaciones incurridas y el balance o déficit  
4 acumulado a la fecha. El Director o la Junta de Directores será responsable de  
5 hacer que se notifique una copia del estado de situación financiera a todo titular  
6 con quince (15) días de antelación por lo menos, a la fecha en que se celebre la  
7 asamblea donde se someta para la aprobación el estado de situación financiera.

8 g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias,  
9 conforme dispone el presupuesto anual aprobado por el Consejo de Titulares y  
10 en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias previa  
11 aprobación del Consejo de Titulares.

12 h) Mantener el registro de titulares. El registro de titulares podrá llevarse y  
13 conservarse en cualquier forma y manera que permita acceder los datos que allí  
14 se consignan, conforme los establezca la Junta de Directores, ya sea en papel, o  
15 formatos electrónicos, digitales o conforme lo requiera algún programa o  
16 aplicación que se utilice para el almacenaje de dichos datos.

17 i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, del Reglamento, de la  
18 escritura matriz y de los acuerdos del Consejo de Titulares.

19 j) Cubrir cualquier vacante de los miembros de la Junta de Directores sujeto a  
20 revocación del Consejo de Titulares.

21 k) Relevar de sus funciones al Agente Administrador por justa causa. Se entenderá  
22 por justa causa, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la

1 deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el  
2 Reglamento del condominio o el incumplimiento de sus deberes establecidos  
3 contractualmente. El Director o la Junta de Directores deberá convocar al Consejo  
4 de Titulares no más tarde de treinta (30) días del relevo para informar de dicha  
5 acción, a fin de que éste actúe según estime conveniente.

- 6 l) Todas las demás que le sean asignadas por el Reglamento o por el Consejo de  
7 Titulares.

#### 8 Artículo 49.- Poderes y Deberes del Presidente de la Junta de Directores

9 El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos  
10 que la afecten y presidirá las asambleas del Consejo de Titulares. Comparecerá a  
11 nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el  
12 Consejo de Titulares sea parte. El presidente podrá tener a las personas que entienda  
13 necesario para que lo asistan en el proceso de presidir la asamblea.

14 Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley  
15 aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o  
16 cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba  
17 comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a  
18 nombre de dichos organismos y presentar las acciones y defensas que estime  
19 procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa  
20 consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los  
21 treinta (30) días siguientes.

22 Toda transacción judicial o extrajudicial que exceda de diez mil dólares (\$10,000)

1 deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios comerciales  
2 o profesionales, el Reglamento podrá fijar otra suma.

3 En todo caso, se presumirá que el Presidente de la Junta de Directores cuenta con  
4 la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros  
5 pertinentes.

6 Artículo 50.- Poderes y Deberes del Secretario de la Junta de Directores

7 El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

- 8 a) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo de Titulares y notificará  
9 las citaciones en la forma dispuesta en el Artículo 45 de esta Ley.
- 10 b) Redactará las actas de las asambleas del Consejo de Titulares y de la Junta de  
11 Directores.
- 12 c) Certificará conjuntamente con el Presidente las actas de cada asamblea.
- 13 d) Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que fueren necesarias  
14 con la aprobación de la Junta de Directores.
- 15 e) Comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, por el  
16 Consejo de Titulares y la Junta de Directores, en la forma que esta Ley dispone.
- 17 f) Custodiará y hará disponible para la revisión de los titulares que así lo soliciten,  
18 todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del  
19 condominio, tales como, pero sin limitarse a, documentos relacionados a la  
20 actividad fiscal del condominio, las actas de las asambleas del Consejo de  
21 Titulares, las actas de las reuniones de la Junta de Directores, y los contratos  
22 adjudicados. No será hará disponible para la revisión de un titular, la

1 información personal de los demás titulares, a menos que otro Artículo de esta  
2 Ley así lo permita, o que el titular haya previamente autorizado la divulgación  
3 de dicha información.

4 g) Todas las demás funciones y atribuciones inherentes a su cargo y aquellas que le  
5 sean asignadas y/o delegadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.

6 Artículo 51.- Poderes y Deberes del Tesorero de la Junta de Directores

7 El Tesorero tendrá los siguientes deberes y facultades:

8 a) El Tesorero será el custodio de todas las cuentas e instrumentos bancarios donde  
9 se hayan depositado o representen fondos del Consejo de Titulares sea cual fuera  
10 su fuente de recaudo.

11 b) Coordinará con el Agente Administrador, contadores y/o auditores que se  
12 contraten por la administración del condominio, los asuntos financieros  
13 concernientes a las recaudaciones y pagos y se asegurará que se anoten  
14 detalladamente en un libro o aplicación y/o programas de computadoras, las  
15 partidas de ingresos y gastos, fijándoles por orden de fecha y especificando los  
16 gastos de conservación y reparación de los elementos comunes.

17 c) Coordinará, además, que se tenga disponible, para el examen de todos los  
18 titulares, la información antes recopilada y los comprobantes acreditativos de las  
19 partidas anotadas en los días y horas hábiles que hayan sido informados a la  
20 comunidad.

21 d) Supervisará, en conjunto al recurso administrativo y contable que haya sido  
22 dispuesto para la administración del condominio, el cobro a los titulares de las

1 cantidades con las que deben contribuir a los gastos comunes y dar continuidad  
2 a la gestión de cobro y pago que sea necesaria, extendiendo el recibo que  
3 corresponda por las sumas acreditadas que fueran requeridas, y figurando como  
4 firma autorizada en la expedición de cheques para el pago y desembolso de las  
5 obligaciones del condominio.

6 e) Recibirá, referirá al recurso contable contratado, y revisará mensualmente, todos  
7 los estados de las cuentas bancarias donde hayan depositados fondos comunes,  
8 verificando que los depósitos se hayan realizado dentro de un término que no se  
9 haya excedido de cinco (5) días laborables desde su fecha de recibo, y  
10 confirmando la validez y propiedad de todo cheque girado y cobrado, el que  
11 nunca podrá ser librado al portador, y que para cada uno de esos desembolsos  
12 haya un comprobante o recibo correspondiente.

13 f) Preparará, y coordinará el envío, para someterlo a la aprobación del Consejo de  
14 Titulares quince (15) días previos a la fecha pautada para la asamblea anual, el  
15 estado de situación financiera al año que finaliza, indicando la cantidad total  
16 recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y cualquier otro concepto,  
17 un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración  
18 percibida por el Agente Administrador, las cuentas a cobrar por gastos comunes  
19 o cualquier otro concepto, el balance para el próximo año y la cantidad  
20 disponible por concepto de fondo de reserva.

21 g) Redactará para la revisión de la Junta de Directores, el proyecto de presupuesto  
22 anual de gastos previsibles y de ingresos, precisando la cuota de mantenimiento

1 que a base del porcentaje de participación le corresponde pagar a cada titular.

2 h) Hará depositar, en las cuentas correspondiente las cantidades cobradas y se  
3 asegurará que no se hagan retiros del fondo de reserva sin la aprobación del  
4 Consejo de Titulares.

5 i) Firmará las certificaciones que le sean solicitadas en torno al cumplimiento con  
6 planes de pago por deudas de cuotas y derramas que hubiera aprobado la Junta  
7 de Directores.

8 j) Supervisará que las suspensiones de los servicios que provienen de la  
9 infraestructura común del condominio que realice la administración, sea  
10 conformidad con los establecido en esta Ley.

11 k) Todas las demás funciones y atribuciones inherentes a su cargo y aquellas que le  
12 sean asignadas y/o delegadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.

### 13 Artículo 52.- Poderes y Deberes del Síndico

14 En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de  
15 Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos,  
16 cualquier titular podrá acudir al foro competente para solicitar que se designe a un  
17 síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El  
18 tribunal, si se tratare de un condominio en el que no exista un apartamento dedicado a  
19 vivienda o el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, en los demás  
20 casos, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en  
21 consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que  
22 deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la

1 pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se  
2 incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares  
3 como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por seis  
4 (6) meses. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor o el Tribunal,  
5 según corresponda, podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de cualquier  
6 titular o por justa causa.

7         Se entenderá por justa causa, entre otras, el desempeño negligente o culposo de  
8 sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta  
9 establecidas en el Reglamento del condominio.

10         El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares,  
11 notificándole con copia al tribunal o al Secretario del Departamento de Asuntos del  
12 Consumidor, según sea el caso. Salvo que el foro competente así lo autorice, el síndico  
13 no podrá desempeñarse a la vez como Agente Administrador.

14         Artículo 53.- Contratos con Suplidores de Materiales y Proveedores de Servicio  
15 por parte de la Junta de Directores

16         La Junta de Directores no podrá aprobar contratos para obras, servicios,  
17 suministro de materiales y cualquier otro, que conlleven el desembolso de fondos  
18 comunes recaudados a través de cuotas de mantenimiento y derrama, que excedan el  
19 período del presupuesto operacional bajo su manejo y administración mientras se  
20 desempeñan como directores, salvo que contengan una resolución de revocación  
21 unilateral y sin expresión de causa, a favor de la Junta y/o el Consejo de Titulares, o que  
22 el Consejo de Titulares apruebe dicho contrato en una asamblea con el voto de la

1 mayoría. De igual forma, se darán por nulas o no puestas, las cláusulas de renovación  
2 automática incluidas en todo contrato suscrito donde el Consejo de Titulares sea parte,  
3 salvo que el Contrato con la cláusula de renovación automática sea aprobado por el  
4 Consejo de Titulares en asamblea.

5 La Junta de Directores tendrá que tomar las salvaguardas necesarias para  
6 asegurarse que las compañías o personas que contratan cumplan con todos los  
7 requisitos de ley aplicables como leyes laborales, tanto estatales como federales  
8 incluyendo, pero sin limitarse al cumplimiento del pago del salario mínimo, pago del  
9 seguro social federal, cubiertas de seguros patronales y otros requisitos análogos.

10 Sólo se podrán contratar servicios profesionales ofrecidos por personas que sean  
11 titulares del condominio, miembros de la Junta de Directores, o personas relacionadas  
12 hasta el segundo grado por consanguinidad con los miembros de la Junta, con titulares  
13 del condominio, o con el Agente Administrador, si durante el periodo de evaluación  
14 previo a la contratación se solicitaron y evaluaron al menos tres (3) cotizaciones para el  
15 mismo servicio. Dos (2) de dichas cotizaciones deben ser solicitadas a compañías o  
16 individuos que cumplan con las condiciones previamente establecidas. Cuando se  
17 evidencie que por la naturaleza del servicio o por la inexistencia de otros potenciales  
18 licitadores no se consiguieron las tres (3) cotizaciones necesarias, el Secretario deberá  
19 hacer constar por escrito mediante acta de la Junta de Directores las gestiones realizadas  
20 a esos efectos, así como la expresión de que no se encontraron más licitadores para  
21 dicho servicio y la evidencia debe estar disponible para la revisión de cualquier titular  
22 que así lo solicite.

1 Artículo 54.- Obligación de contribuir para cubrir los gastos de administración y  
2 conservación

3 Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente  
4 a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos  
5 comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así  
6 como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

7 En aquellos casos donde un condominio comparta el uso de áreas o instalaciones  
8 de acceso, seguridad, recreativas, educativas, de servicios o de otro tipo para que sus  
9 titulares y residentes las usen en común con otros condominios, urbanizaciones y/u  
10 otros proyectos o áreas de desarrollo, el Consejo de Titulares del referido condominio  
11 contribuirá a los gastos de operación, mantenimiento, seguridad, reparación, pago de  
12 utilidades y servicios, seguros y otros relacionadas con dichas áreas e instalaciones,  
13 según las disposiciones que se establezcan para ello en la escritura matriz del  
14 condominio, o en aquellas escrituras de convenios maestros, servidumbres en equidad  
15 u otros documentos constitutivos de condiciones restrictivas y/o servidumbres, que se  
16 otorguen en relación con los distintos terrenos y/o proyectos sobre los cuales se  
17 impongan dichas condiciones, restricciones, convenios y/o servidumbres, y/o sobre  
18 aquellos que usen dichas áreas y/o instalaciones en forma compartida. En defecto de  
19 disposición al efecto en cualesquiera de dichos documentos, la forma de contribuir a  
20 dichos gastos se determinará de conformidad con las disposiciones supletorias  
21 aplicables del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, incluso aquellas sobre  
22 servidumbres y comunidad de bienes, y/o por las normas de equidad y razonabilidad

1 que resulten pertinentes.

2 Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o  
3 disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca,  
4 ni por haber incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de  
5 Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el  
6 mantenimiento de las áreas comunes, salvo que el tribunal o foro competente así la  
7 autorice. Se entenderá que las acciones de cobro, como lo es el envío de una factura o  
8 estado de cuenta a un titular, interrumpirá cualquier término prescriptivo aplicable a  
9 cuotas de mantenimiento, derramas, multas, seguro comunal o deudas con el Consejo  
10 de Titulares.

11 La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos  
12 comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y  
13 vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Cada plazo vence el primer día de cada  
14 mes. La administración cobrará una penalidad del diez por ciento (10%) de la cuota  
15 impagada si transcurren quince (15) días del vencimiento de la mensualidad. En el caso  
16 de las deudas del Gobierno de Puerto Rico el término será de ciento veinte (120) días.  
17 En exceso de ese término la penalidad será de un doce por ciento (12%) de la totalidad  
18 de la deuda. El Gobierno de Puerto Rico quedará exento del pago de dicha penalidad  
19 cuando se trate de residenciales públicos. Si la falta de pago excede de tres (3) o más  
20 plazos, conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual  
21 del total adeudado. La Junta de Directores no está obligada a recibir pagos parciales.

22 La deuda de un titular por concepto de cuotas de mantenimiento para gastos

1 comunes se le podrá reclamar judicialmente.

2 Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el tribunal, a instancias del  
3 demandante, decretará el embargo preventivo de las bienes del deudor o deudores,  
4 libre de fianza, y sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el  
5 Presidente o el Tesorero, ante un notario público u otro funcionario autorizado para  
6 tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía,  
7 así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior.  
8 Una vez decretado el embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar  
9 al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la  
10 finca pertinente.

11 Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular  
12 moroso hubiere arrendado el apartamento, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario  
13 que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por  
14 concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se  
15 cubra totalmente la deuda del titular.

16 La Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable,  
17 electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data,  
18 y/o cualquier otro servicio similar, cuando el suministro de éstos llega por medio de  
19 instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble, a aquellos  
20 titulares que adeuden dos (2) o más plazos de cuotas, cuotas especiales de derramas,  
21 multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro  
22 comunal por cualquiera de los apartamentos de los que sea titular. No se suspenderá

1 ningún servicio, a menos que medie una notificación al titular por los medios  
2 establecidos en esta ley, la cual deberá realizarse con no menos de quince (15) días de  
3 anticipación.

4 El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios  
5 comunales, según lo dispuesto en este capítulo, que sin la autorización de la Junta o del  
6 Agente Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios, o de  
7 cualquier otra forma se sirva de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado,  
8 incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas, incluidos el  
9 principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas, o  
10 criminales que procedan.

11 Todo titular o residente que, habiendo sido notificado de la intención de  
12 suspensión de los servicios, pueda validar con prueba fehaciente, previo a la suspensión  
13 del mismo, ante la Junta de Directores que él, o algún otro residente del apartamento,  
14 utiliza algún equipo para el sostenimiento de su vida, paralizará temporariamente la  
15 suspensión del servicio requerido para la operación del equipo. De paralizarse la  
16 suspensión del servicio por la razón indicada, el titular vendrá obligado a presentar y  
17 acordar con la Junta de Directores un plan de pago para satisfacer en su totalidad la  
18 deuda vencida. En caso de que el titular incumpla con el plan de pago acordado, los  
19 procesos de suspensión de servicios por falta de pago de cuotas de mantenimiento  
20 podrán reanudarse.

21 Artículo 55.- Obligación del titular por gastos comunes, gravamen

1           La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los  
2 gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, luego  
3 de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente  
4 responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el  
5 Artículo 54, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del  
6 adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado  
7 como deudor solidario. Un adquirente involuntario será responsable solamente de las  
8 deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores  
9 al momento de adquirir la propiedad.

10           La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad  
11 que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito  
12 como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna.

13           Cualquier institución financiera que provea un financiamiento interino a una  
14 persona para la construcción de apartamentos y elementos comunes a ser sometidos o  
15 sometido al régimen de propiedad horizontal y se convierta en dueño del inmueble en  
16 un procedimiento de ejecución o dación en pago, no será considerada como  
17 Desarrollador, Administrador Interino o constituyente del régimen conforme dispone  
18 esta Ley, siempre y cuando la institución financiera no rebase sus funciones usuales de  
19 un acreedor en la protección de su garantía de conformidad con las prácticas  
20 comerciales seguidas por instituciones financieras que proveen financiamiento interino  
21 de construcción de entidad financiera.

22           Artículo 56.- Excepciones a la preferencia de créditos contra titulares

1 El crédito contra cualquier titular por la obligación del titular de un apartamento  
2 por su parte proporcional de los gastos comunes que hace referencia el Artículo 54 de  
3 esta Ley tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto  
4 los siguientes:

- 5 a) Los créditos a favor del Gobierno de Puerto Rico y la correspondiente  
6 municipalidad por el importe de las cinco (5) últimas anualidades y la corriente  
7 no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el  
8 apartamento.
- 9 b) Por la prima del seguro de dos (2) años, del apartamento o del inmueble total, en  
10 su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos (2) últimos dividendos que se  
11 hubiesen repartido.
- 12 c) Los créditos hipotecarios inscritos en el registro de la propiedad.

13 Artículo 57.- Seguro del edificio contra riesgos; derechos individuales de  
14 titulares.

15 Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán  
16 asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales,  
17 procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos no relacionados a la propiedad  
18 privada de los titulares, para beneficio común de los titulares. Los titulares podrán  
19 asegurar por su cuenta y para beneficio propio su apartamento respectivo. El titular que  
20 tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no  
21 queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado  
22 por el Consejo de Titulares.

1           Todo titular podrá solicitar a la Junta de Directores la inspección de los  
2 documentos relacionados con los seguros comunales.

3           La Junta de Directores podrá sustituir el representante o productor de seguros.  
4 Corresponde al Consejo aprobar, por voto mayoritario, la nueva póliza de seguros o su  
5 renovación.

6           El Consejo de Titulares, mediante acuerdo de la mayoría, podrá requerir una  
7 póliza de responsabilidad pública de cada titular de apartamento con una cubierta  
8 mínima para cubrir daños que puedan ocasionar a los apartamentos de otros titulares.

9           Artículo 58.- Aplicación de indemnización del seguro a reconstrucción;  
10 distribución proporcional en ciertos casos

11           En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará,  
12 salvo lo establecido en el Artículo 62, Inciso 2, de la Ley 210-2015, según enmendada,  
13 conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre  
14 Asociado de Puerto Rico”, a la reconstrucción del mismo.

15           En caso de siniestro, el Consejo de Titulares mediante acuerdo de la mayoría,  
16 podrá determinar contratar una firma de profesionales para el avalúo de los daños y/o  
17 pérdidas sufridas, tanto de las áreas comunes como dentro de los apartamentos. De la  
18 misma manera pueden acordar la manera para sufragar dichos gastos.

19           Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización sea total o parcial,  
20 la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la  
21 reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la  
22 reconstrucción de cada apartamento, conforme a las tasaciones realizadas, cotizaciones

1 obtenidas y los deducibles aplicables y a las restantes áreas comunes del inmueble. El  
2 informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la  
3 celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar,  
4 exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares  
5 decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización,  
6 incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las  
7 prioridades de las obras a realizarse.

8 Una vez se determine las obras de reconstrucción a realizarse, conforme se  
9 dispone en el párrafo anterior, el resto de las obras necesarias para la reconstrucción de  
10 las áreas comunes, serán costeadas por el Consejo de Titulares. Dichas obras, así como  
11 la procedencia de los fondos, serán aprobadas por voto mayoritario del Consejo de  
12 Titulares.

13 Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización  
14 para distribuirla luego entre los titulares, los dineros se depositarán en una cuenta  
15 especial, de la cual sólo podrán efectuarse retiros previa certificación del Tesorero y del  
16 Secretario en la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza  
17 el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o  
18 administrativo.

19 El Consejo de Titulares podrá adquirir una fianza de fidelidad o seguro para el  
20 Director o los directores, que responda por el manejo no autorizado de estos fondos.  
21 Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres  
22 cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio en otro sentido,

1 de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras  
2 partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, se entregará la indemnización  
3 proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se hará  
4 según lo establecido en el Código Civil.

5 Si procediere hacer la reconstrucción se observará lo previsto para tal hipótesis  
6 en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y en su defecto, lo que acuerde el  
7 Consejo de Titulares.

8 Artículo 59.- Distribución de costos de reconstrucción cuando el inmueble no está  
9 asegurado o cuando el seguro es insuficiente.

10 Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no  
11 alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación  
12 será abonado por todos los titulares, en su porcentaje de participación de sus respectivos  
13 apartamentos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello,  
14 la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos.

15 Artículo 60.- Impugnaciones de acciones u omisiones de la Junta de Directores,  
16 Administrador Interino y acuerdos y determinaciones del Consejo

17 Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, de la persona que somete el  
18 inmueble al régimen de propiedad horizontal durante la administración interina, así  
19 como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en  
20 los siguientes supuestos:

21 a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y Reglamento del  
22 condominio;

1        b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un  
2        titular;

3        c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga  
4        obligación jurídica para soportarlo.

5        Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios que sean  
6        dedicados exclusivamente a uso comercial, tendrán que presentar la impugnación ante  
7        el Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción primaria y exclusiva. En el  
8        caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un  
9        apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del  
10       Departamento de Asuntos del Consumidor.

11       Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la  
12       fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o  
13       dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del  
14       acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal  
15       acuerdo o determinación.

16       En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de  
17       la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las  
18       disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio,  
19       prescribirá al año. El término se computará a partir de la fecha en que se tomó la acción,  
20       omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si  
21       no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las  
22       disposiciones de esta Ley.

1 El titular que quiera impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores o  
2 un acuerdo del Consejo de Titulares tendrá que demostrar que no tiene ningún tipo de  
3 deuda con el Consejo de Titulares y que entregó copia del documento mediante el cual  
4 adquirió su apartamento a la Junta de Directores. Será excepción al requisito de no  
5 deuda, cuando la impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene.  
6 En el caso de la impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares tendrá que acreditar  
7 que estuvo presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo que  
8 impugna y que votó en contra de este. Si estuvo ausente a pesar de que fue  
9 debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

10 El foro con jurisdicción en el que se diluciden las querellas o acciones de  
11 impugnación, le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de  
12 costas y honorarios de abogados.

13 El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que  
14 contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de  
15 Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.

16 Artículo 61.- Radicación de acciones de impugnación.

17 El Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una División Especial de  
18 Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo  
19 condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. El  
20 Secretario tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención  
21 de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley, o  
22 por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables.

1           Se faculta además al Secretario para adoptar y/o modificar los reglamentos  
2 necesarios para la adjudicación de las querellas presentadas en el Departamento y para  
3 el fiel cumplimiento de esta Ley.

4           Sin perjuicio de lo anterior, toda querella relacionada con la cubierta o los  
5 términos y condiciones del contrato de seguros, será referida, a la Oficina del  
6 Comisionado de Seguros de Puerto Rico para su consideración. Se faculta al  
7 Comisionado, de ser necesario, a adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios para  
8 la adjudicación de las querellas que surjan bajo el régimen de propiedad horizontal.

9           Artículo 62.- Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del  
10 Consumidor.

11           Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para  
12 emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley 38-2017, según  
13 enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del  
14 Gobierno de Puerto Rico”, dirigida a:

- 15           a) requerir el registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del  
16 Consumidor antes de que los mismos se anuncien, se ofrezcan para la venta o se  
17 vendan;
- 18           b) garantizar que se brinde a los compradores potenciales de apartamentos toda  
19 aquella información necesaria para que pueda hacer una decisión de compra  
20 inteligente;
- 21           c) establecer criterios de publicidad y propaganda que aseguren una exposición de  
22 información precisa y completa que pueda ser fácilmente comprendida por los

1           compradores;

2           d) establecer a favor del arrendatario que haya estado residiendo en un inmueble  
3           con anterioridad a la fecha en que el mismo se somete al régimen de la propiedad  
4           horizontal, aquellos derechos necesarios para evitar que se le desahucie, se le  
5           aumente la renta o se le perturbe para obligarlo a desalojar, sin antes haberle  
6           ofrecido una oportunidad real de comprar el apartamento que reside o un  
7           término razonable para que lo desaloje;

8           e) establecer un término razonable dentro del cual el vendedor original de un  
9           apartamento que haya estado ocupado con anterioridad a la fecha en que el  
10          inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal, responderá por los  
11          vicios o defectos de dicho apartamento;

12          f) proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el período de  
13          la administración del titular que somete el inmueble al régimen de la propiedad  
14          horizontal, conforme al Artículo 31.

15          Esta reglamentación será aplicable a las ventas de apartamentos destinados a  
16          vivienda que formen parte de un plan común de promoción y venta de por lo menos  
17          diez apartamentos, excepto la que se emita de conformidad con los incisos (c) y (d)  
18          anteriores, la cual será aplicable a toda venta de apartamentos destinados a vivienda.  
19          Dicha reglamentación no será aplicable a ventas de conformidad con una orden judicial  
20          o en las ventas efectuadas por algún gobierno o agencia de éste.

21          Artículo 63.- Petición de registro de condominios y apartamentos, derechos.

1 Toda petición de registro de condominios y apartamentos en el Departamento de  
2 Asuntos del Consumidor vendrá acompañada de un cheque a nombre del Secretario de  
3 Hacienda por la cantidad de veinticinco dólares (\$25) por cada apartamento cuyo  
4 registro se solicite. No obstante, dicha cantidad nunca será menor de quinientos dólares  
5 (\$500) ni mayor de dos mil dólares (\$2,000). Por cada solicitud de enmienda a una  
6 petición de registro se pagarán treinta y cinco dólares (\$35).

7 Artículo 64.- Adjudicación de controversias; multas administrativas; revisión  
8 judicial.

9 El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos  
10 los poderes que le confiere la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada,  
11 conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor", tanto al  
12 adjudicar las controversias que surjan bajo esta Ley como para evitar que cualquier  
13 persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma incluyendo la  
14 imposición de multas administrativas hasta la cantidad máxima establecida en dicha  
15 Ley. Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta Ley  
16 podrá ser reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en  
17 la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento  
18 Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

19 Artículo 65.- Plan de desastre y emergencia.

20 Los condominios sometidos al régimen de la presente Ley, deberán aprobar en  
21 asamblea y mantener un plan de desastre y emergencia, que deberá actualizarse por lo  
22 menos cada tres (3) años. El plan deberá establecer qué se considera emergencia y el

1 término de la misma, conforme establecido Negociado de Manejo de Emergencias y  
2 Administración de Desastres. Dicha revisión deberá realizarse en consulta con las  
3 entidades gubernamentales estatales, municipales y federales que sean pertinentes para  
4 la protección de la vida y la propiedad. Además, deberán tomarse las medidas que sean  
5 necesarias para que el referido plan le sea comunicado a todos los titulares de la forma  
6 más eficaz posible y con el tiempo suficiente para ser estudiado y comprendido. Dicho  
7 plan deberá incluir las medidas que se tomarán antes, durante y después de un  
8 desastre.

9 Durante el mes de enero de cada año, cada condominio notificará al Cuartel del  
10 Negociado de la Policía de Puerto Rico correspondiente, a la Oficina de Manejo de  
11 Emergencias Municipal, a la estación del Negociado del Cuerpo de Bomberos de Puerto  
12 Rico, y al Departamento de Asuntos del Consumidor el nombre y teléfono de los  
13 miembros de la Junta de Directores y del Agente Administrador, de forma que se  
14 mantenga un registro de las personas a contactarse en un momento de emergencia.

15 Asimismo, los condominios deberán aprobar un plan de racionamiento de agua  
16 y de energía eléctrica para ser implantado durante los períodos de desastre, o cuando se  
17 decreta un racionamiento por las agencias concernidas, con el fin de garantizar,  
18 equitativamente, un mínimo de uso de dichos recursos a todos los apartamentos.

19 El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor adoptará la  
20 reglamentación que estime necesaria para establecer las normas que deberán observar,  
21 tanto los titulares individuales, como los Consejos de Titulares, en períodos de crisis de  
22 abastos de agua o de energía eléctrica.

1 No obstante, los Consejos de Titulares quedan facultados para, previa  
2 autorización del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, adoptar  
3 planes alternos de contingencia, cuando las características particulares del inmueble  
4 hagan onerosa o irrazonable la implementación del plan previsto en el Reglamento  
5 promulgado por dicho Departamento.

6 Artículo 66.- Ley Hipotecaria y su Reglamento se considerarán complementarios.

7 Las disposiciones de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del  
8 Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” y del  
9 Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria se considerarán complementarias a  
10 esta Ley.

11 Artículo 67.- Edificios cubiertos por otras leyes; sometimiento al régimen de  
12 propiedad horizontal.

13 Las disposiciones del Artículo 330 del Código Civil, según enmendado, seguirán  
14 siendo aplicables a aquellos edificios cuyos pisos estén constituidos en virtud de los  
15 referidos preceptos legales, así como a aquellos edificios de no más de cinco  
16 apartamentos cuyos titulares quieran acogerse a estos preceptos.

17 Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán ser sometidos al  
18 régimen establecido en esta Ley, siempre y cuando cumplan con los requisitos  
19 establecidos en la misma.

20 Esta Ley no se entenderá como un impedimento para la constitución de otros  
21 regímenes de copropiedad por pisos que puedan establecerse conforme a otras leyes o  
22 normativas.

1           Artículo 68.- Renuncia al régimen de propiedad horizontal; condiciones para  
2 reagrupar las fincas filiales en finca matriz

3           La totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad  
4 horizontal o el propietario único, podrán renunciar a este régimen y solicitar del  
5 registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz,  
6 siempre que éstas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas  
7 a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la  
8 garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el  
9 inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los Artículos  
10 326 y siguientes del Código Civil.

11           Artículo 69.- Separabilidad.

12           Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,  
13 disposición, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o  
14 declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no  
15 afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha  
16 sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra,  
17 artículo, disposición, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de la misma que así  
18 hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a  
19 una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra,  
20 artículo, disposición, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera  
21 invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto  
22 dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas

1 personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e  
2 inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las  
3 disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin  
4 efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o  
5 aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna  
6 persona o circunstancia. Esta Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin  
7 importar la determinación de separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

8 Artículo 70.- Derogación de leyes

9 Por la presente se deroga la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según  
10 enmendada, conocida como la "Ley de Condominios" y cualquier otra ley que vaya en  
11 contra de las disposiciones de esta Ley.

12 Artículo 71.-Vigencia

13 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y sus  
14 disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal,  
15 irrespectivo de la fecha en que fuera sometido a dicho régimen.