

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18va. Asamblea  
Legislativa

2da. Sesión  
Ordinaria

**CÁMARA DE REPRESENTANTES**

**P. de la C. 1366**

11 DE DICIEMBRE DE 2017

Presentado por el representante *Aponte Dalmau*

Referido a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano

**LEY**

Para enmendar los Artículos 15 y 38-C de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", para establecer que está prohibido que en un condominio haya una prohibición categórica de instalar tormenteras en un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal; establecer que es obligatorio que la Junta de Directores presente opciones al Consejo de Titulares para que se apruebe el uso de algún tipo de tormentera; atemperar sus disposiciones a lo establecido en la Ley 261-2012, sobre el requisito de aprobación por el setenta y cinco por ciento (75%) de los titulares cuando se presente una propuesta para el cambio en la fachada del condominio; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La terrible experiencia que ha vivido nuestro País tras el paso del Huracán María el pasado mes de septiembre dejó al descubierto la vulnerabilidad que existe en nuestra Isla en muchos aspectos, unos más evidentes que otros, pero todos de importancia. Hay situaciones que no había forma de prever, ni prevenir, pero otras pudieron evitarse y nos corresponde tomar las medidas necesarias para que no se repitan. Algunas circunstancias se resuelven otorgándoles a las personas los medios legales para que ellos mismos puedan tomar las acciones necesarias para protegerse.

Tal es el caso en las propiedades inmuebles sujetas al régimen de propiedad horizontal. Como sabemos, los asuntos relacionados al uso y disfrute de este tipo de propiedad están sumamente regulados, a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 104

de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”. Un propietario, llamado en dicha Ley titular, no puede tomar unilateralmente ninguna determinación sobre los bienes comunes, ni tampoco sobre su misma propiedad, si dicha decisión puede alterar, cambiar o modificar la fachada de la estructura común. Así sucede para muchas cosas, incluyendo el instalar tormenteras en el exterior de su apartamento o propiedad.

Actualmente la Ley dispone que si las tormenteras son temporeras o removibles, el uso de las mismas no se constituirá una alteración a la fachada si las mismas se utilizan una vez las agencias concernidas emiten un **aviso** de huracán o tormenta. Las agencias de seguridad utilizan el término oficial “aviso” de tormenta o huracán cuando las condiciones propias de un sistema tropical se pronostican en la zona especificada dentro de las próximas 36 horas. De otra parte, con relación a este tipo de eventos atmosférico también se utiliza el término oficial de “advertencia” cuando las condiciones propias de un sistema tropical son posibles en la zona especificada dentro de las próximas 48 horas. Entendemos que también se debe permitir a toda persona poder colocar tormenteras dentro de un término no menor de las cuarenta y ocho (48) horas ante una advertencia de tormenta o huracán, y por ello se presenta una enmienda a la Ley a estos fines.

En cuanto a las tormenteras permanentes, la Ley dispone que “la Junta de Directores solicitará cotizaciones y alternativas de diseño, tipo y color específico y se las presentará al Consejo de Titulares, que por votación mayoritaria decidirá las que se instalarán”. Lo anterior es bueno, pero no es suficiente. Hace unos meses, ante el paso de dos huracanes en el período de una semana, fueron muchos titulares de apartamentos que se vieron imposibilitados de poder tomar medidas cautelares y colocar tormenteras en sus propiedades debido a que la Junta de Directores no había presentado las correspondientes propuestas al Consejo de Titulares al momento en que se notificó el primero de los dos eventos atmosférico. No solo nos referimos a condominios de nueva construcción, sino también a edificaciones que ya tienen varios años de construidas y que nunca tomaron acción sobre el asunto, las cuales asumieron la postura de que lo establecido en la Ley eran instrucciones procesales para el momento que quisieran considerar escoger el tipo de tormentera a colocar.

Aunque la Ley actualmente dispone el proceso a seguir para escoger el tipo de tormenteras, este proceso no debe ser postergado por la Junta de Directores indefinidamente. Tampoco debe postergarse la toma de una decisión en cuanto a si deben los condóminos autorizar la instalación de tormenteras. Muchísimo menos es admisible el que en algún condominio sujeto al régimen de propiedad horizontal se prohíba categóricamente la instalación de tormenteras. La instalación de tormenteras es un derecho de cada propietario, lo que debe ser determinado por la mayoría del Consejo de Titulares es el tipo, estilo, color, etc.

Las tormenteras no sólo permiten que los titulares protejan su propiedad, sino que también evitan que objetos salgan volando, causen daño a otras propiedades o personas y evitan además, que al final se puedan convertir en escombros y estorbos públicos. Con esta ley se proveerá no sólo seguridad, sino también una economía pues prevenir daños es equivalente a prevenir gastos futuros en reparaciones y reposiciones de los bienes afectados. Ante lo anterior, en esta medida se propone que, dentro los próximos noventa (90) días, luego de la aprobación de la misma, toda Junta de Directores debe presentar a sus Consejos de Titulares opciones para escoger el tipo de tormentera que podrá ser utilizado en cada edificio. Es importante aclarar que, si bien es cierto que actualmente la Ley permite que, en momentos bien cercanos a que se avecine una emergencia atmosférica, se puedan colocar tormenteras temporeras o removibles, la realidad fáctica es que en construcciones de más de tres pisos ese tipo de tormentera es sumamente difícil colocar. Además, solo tener la opción de colocar una tormentera temporera resulta una imposición onerosa. Es por ello que las enmiendas propuestas en esta medida imponen a la Junta de Directores la responsabilidad de poner al Consejo de Titulares en posición de poder escoger un método adecuado de protección para su propiedad y aquellos que así lo deseen poder instalar las mismas tan pronto sea haya hecho el escogido. Recordemos que en una isla tropical como la nuestra las tormenteras no son un lujo, sino una necesidad.

Por otra parte, mediante la Ley 261-2012 se enmendó la Ley de Condominios, con el propósito de que los cambios en la fachada de un condominio, así como aquellos relacionados con la decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, pudieran ser aprobadas fuesen aprobados por el setenta y cinco por ciento (75%) de los titulares. Al momento de aprobarse esta enmienda, se requería el voto unánime de los titulares para aprobar cualquier propuesta para el cambio en la fachada. Por tanto, la enmienda se produjo con el propósito de evitar que una sola persona o un pequeño grupo de personas le impidieran a la gran mayoría de los titulares realizar mejoras que tendrían el efecto de mejorar la apariencia del condominio, aumentar el valor de la propiedad y en ocasiones hasta de proveer mayor seguridad.

No obstante, por error o inadvertencia, mediante la Ley 261-2012, no se enmendó el Artículo 38-C de la Ley, lo cual era necesario para poder darle uniformidad a la misma. Este artículo es el que establece las normas a seguir para los acuerdos que debe tomar un Consejo de Titulares. Por tanto, al no enmendarse el Artículo 38-C, quedó un vacío jurídico en cuanto a las normas que rigen los acuerdos que requieren la aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) de los titulares. Lo anterior ha traído problemas al momento de poner en vigor las determinaciones del Consejo de Titulares. Mediante la presente medida se subsana lo anterior.

Por todo lo anterior, esta Asamblea Legislativa estima que es de suma importancia enmendar la Ley de Condominios para proveerle a los titulares herramientas adicionales para proteger sus propiedades a través de esta medida.

1           Sección 1.-Se enmienda el Artículo 15 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,  
2 según enmendada, para que lea como sigue:

3                   “Artículo 15.-El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las  
4 reglas siguientes:

5                   En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta [ley] Ley  
6 regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el  
7 Artículo 1-A de esta Ley.

8                   La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos  
9 subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel  
10 titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que  
11 corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley sobre  
12 Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en  
13 equidad.

14           (a)     ....

15           (b)     ...

16           (c)     ...

17           (d)     ...

18           (e)     Ningún titular u ocupante podrá [**sin el consentimiento de todos los**  
19                   **titulares,**] cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes,  
20                   puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del

1 conjunto, *sin antes haber sometido una propuesta de cambio al Consejo de*  
2 *Titulares. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético*  
3 *exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos del*  
4 *condominio.*

5 Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada,  
6 decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o  
7 tonalidades distintas a las del conjunto [**sobre un condominio con**  
8 **cuarenta (40) o más apartamentos, y con ningún titular poseyendo la**  
9 **mitad o más de éstos,**] sea sometida a votación del Consejo de Titulares,  
10 será suficiente la aprobación de por lo menos el setenta y cinco [**por ciento**]  
11 *por ciento (75%) de todos los titulares, siempre que ningún titular posea la*  
12 *mitad o más del porcentaje de conjunto, y sujeto a que ningún titular opositor*  
13 *demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten*  
14 *adversamente el valor tasable de su apartamento. Para determinar*  
15 *necesidad se considerará el grado de obsolescencia arquitectónica, el*  
16 *tiempo y el costo de remodelación particular y general, y la proyección*  
17 *sobre la tasación de cada inmueble. Se entiende por fachada el diseño del*  
18 *conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende*  
19 *de los documentos constitutivos de condominio.*

20 [**Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los**  
21 **titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes,**  
22 **puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del**

1           **conjunto. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico**  
2           **y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos**  
3           **constitutivos del condominio.]**

4           Una vez las agencias concernidas emitan [**un aviso**] *una advertencia de*  
5           huracán o tormenta, el uso de cualquier tipo de tormentera temporera o  
6           removible no constituirá alteración de la fachada. *Las tormenteras temporeras*  
7           *deberán removerse pasado el aviso de huracán o tormenta, o luego de ocurrir el*  
8           *evento atmosférico, salvo que el área protegida por ellas quede de tal forma averiada*  
9           *que éstas constituyan la única protección provisional.*

10          En cuanto a las permanentes, la Junta de Directores solicitará cotizaciones  
11          y alternativas de diseño, tipo y color específico y se las presentará al Consejo  
12          de Titulares, que por votación mayoritaria decidirá las que se instalarán.  
13          *En los condominios de nueva construcción, será obligatorio que dentro del término*  
14          *de noventa (90) días, luego de que se constituya la primera Junta de Directores, la*  
15          *misma realice las gestiones antes señaladas y presente al Consejo de Titulares las*  
16          *alternativas para su votación. [Las tormenteras temporeras deberán*  
17          **removerse pasado el aviso de huracán o tormenta o luego de ocurrir el**  
18          **siniestro, salvo que el área protegida por ellas quede de tal forma**  
19          **averiada que éstas constituyan la única protección provisional.]**

20          *Ningún condominio sujeto al régimen de propiedad horizontal podrá establecer una*  
21          *prohibición categórica a la instalación de tormenteras en un edificio. Por lo*  
22          *anterior, la aprobación para la instalación de tormenteras no estará a sujeta a*

1           *votación, ya que es un derecho de todos los condóminos. Lo que deberá ser escogido*  
2           *por el Consejo de Titulares es la alternativa de tormentera que será utilizada.*

3           Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o  
4           elementos originales del edificio que forman parte de su diseño  
5           arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos, el Consejo  
6           de Titulares decidirá por voto mayoritario el tipo y diseño del equipo o  
7           elemento que sustituirá al original. Cualquier titular que interese sustituir  
8           tales elementos o equipo, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño  
9           adoptado por el Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la  
10          sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el  
11          Artículo 38 (d) sobre obras de mejora.

12          (f)    ...

13          (g)    ....

14          (h)    ...

15          (i)    ...

16          (j)    ...”.

17          Sección 2.-Se enmienda el Artículo 38-C de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1948,  
18          según enmendada, para que lea como sigue:

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

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

21          (a)    ...

22          (b)    ...

1 (c) ...

2 (d) ...

3 (e) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para  
4 adoptar cualquier medida que requiera el voto **[de las]** *del setenta y cinco por*  
5 *ciento (75%) o de dos terceras partes* de todos los titulares, no pueda  
6 obtenerse la aprobación de *dicho setenta y cinco por ciento (75%) o de dichas*  
7 *dos terceras partes*, aquellos que, debidamente citados, no hubieren  
8 asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo  
9 adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de  
10 treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma  
11 forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. La  
12 discrepancia con las medidas o con las enmiendas propuestas en asamblea  
13 no podrá fundarse en el capricho o en el mero ejercicio del derecho como  
14 titular. La oposición infundada se tendrá por no puesta. Disponiéndose,  
15 que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia en la  
16 forma aquí dispuesta y dentro del plazo concedido se contará a favor del  
17 acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación  
18 *del setenta y cinco por ciento (75%) o de las dos terceras partes* de los titulares.

19 (f) ...

20 (g) ...”.

21 Sección 3.-En los condominios, que al momento de la aprobación de esta Ley no se  
22 haya seleccionado el uso de un tipo de tormentera en particular, tendrán un término de

1 noventa (90) días para que la Junta de Directores solicite cotizaciones y alternativas de  
2 diseño, tipo y color específico y se las presente al Consejo de Titulares, que por votación  
3 mayoritaria decidirá las que se instalarán. Ya que ningún condominio sujeto al régimen  
4 de propiedad horizontal podrá establecer una prohibición categórica a la instalación de  
5 tormenteras en un edificio, aquellos que contengan dicha prohibición en sus reglamentos  
6 deberán enmendarlos para atemperarlos a lo establecido en esta Ley.

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