



7 University Avenue, Suite 701
San Juan, PR 00925-2527
787- 460-5715
Email: mariana.hernandez4@upr.edu;
michel.godreau@upr.edu

16 de octubre de 2023

HON. JOSÉ LUIS DALMAU SANTIAGO
Presidente del Senado
Presidente de la Comisión de lo Jurídico y Desarrollo Económico
Senado de Puerto Rico
hreyes@senado.pr.gov
svargas@senado.pr.gov

Proyecto de la Cámara 1306

Estimado Presidente:

Nos place hacerle llegar nuestros comentarios sobre el Proyecto de la Cámara 1306 (PC 1306) que persigue enmendar varios artículos de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico (Ley de Condominios o nueva Ley). Como profesores y abogados dedicados al derecho de condominios, queremos compartir con la Comisión de lo Jurídico y Desarrollo Económico del Senado y con la Asamblea Legislativa nuestro análisis y sugerencias sobre la referida medida.

La versión del PC 1306 que fue aprobada por la Cámara de Representantes y que está ante la consideración del Senado, propone enmendar los Artículos 12, 15, 17, 35, 48, 49, 51, 55, 57, 58, 59, 64, 67 y 69 de la nueva Ley de Condominios. De entrada, alertamos que hay que corregir el título del proyecto, toda vez que allí se hace referencia en dos ocasiones al Art. 12, se omite la referencia al Art. 59, y se indica el Art. 68, cuando del decretarse del PC 1306 surge que las enmiendas propuestas son al Art. 69.

A continuación exponemos nuestros comentarios sobre las enmiendas propuestas por el PC 1306 que nos parecen positivas o que nos causan inquietudes, y que deben ser atendidas para su aprobación.

I. Enmiendas propuestas al Art. 12

El Art. 12 de la nueva Ley establece los requisitos mínimos de contenido con los que tiene que cumplir la escritura matriz de un condominio. El PC 1306 propone enmendar ese artículo para *eliminar el requisito* de que las descripciones requeridas en los incisos (a), (b) y (c) de ese artículo, las medidas de la superficie de cada apartamento, y la medida de la superficie total de todos los apartamentos del condominio¹ tengan que ser del inmueble según edificado o “as built”. Se

¹ Véase, inciso (e) del Art. 12.

propone introducir lenguaje para que esas descripciones y medidas puedan ser “según se proyecte o se prevea que será edificado, o según edificado al momento de la certificación.” (Énfasis suplido.)

Como se sabe, los condominios se rigen por un sistema catastral. Ello quiere decir que las constancias del Registro de la Propiedad sobre un condominio, en particular los planos que allí obren registrados conforme al Art. 22, “constituyen la fuente inexpugnable sobre la configuración física de los apartamentos” y del inmueble en su totalidad.² Así surge del Art. 2 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria: “[e]n los casos de propiedad horizontal o condominio [la publicidad del Registro] se extiende a las características físicas de los inmuebles *según resulte de los planos archivados en el Registro.*” (Énfasis suplido.) Sobre el particular, nuestro Tribunal Supremo expresó en *Arce v. Caribbean Home Const. Corp.*, 108 DPR 225, 257-258 (1978):

[E]stos planos permiten que un comprador o titular conozcan la totalidad del edificio y su apartamento para fines de hacer valer sus derechos. Por lo tanto, la escritura matriz no puede ser la única fuente de obligaciones y derechos entre las partes. *Los planos adheridos consagran gráficamente los derechos de los interesados extendiéndose, como corolario, el ámbito de la fe pública registral a las características materiales del inmueble según éstas han sido representadas en dichos planos.* [(Énfasis suplido.)]

En principio, no tenemos reparo con la enmienda propuesta, en vista de que el Art. 31 de la Ley de Condominios *viabiliza* que, durante la administración interina, el desarrollador enmiende la escritura matriz, sin tener que cumplir con el aval de 2/3 de todos los titulares y participaciones, “para conformar[la] con los planos aprobados por las agencias con jurisdicción o inscritos.” Sin embargo, en la medida en que las descripciones y medidas requeridas en la escritura matriz no tengan que ser del inmueble según construido, y se permita que tales descripciones y medidas sean de la construcción que se *proyecta* ejecutar, *debe entonces enmendarse el Art. 31 de forma que las enmiendas a la escritura matriz para conformarla con los planos aprobados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean una obligación del desarrollador y no meramente un acto voluntario y permitido a éste.*

Si se deja al arbitrio del desarrollador realizar dichos cambios a la escritura matriz, se le estaría dando la espalda al principal interés que nuestro ordenamiento protege, a saber, los titulares de los apartamentos.

² Michel J. Godreau, *El Condominio: el Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico*, 2da Ed., Ediciones Situm (2019), págs. 25-26.

Así, cónsono con los requerimientos e implicaciones del sistema catastral, entendemos que si la Ley va a ser enmendada para permitir que la escritura matriz mediante la cual se constituya el Régimen exprese inicialmente proyecciones sobre las descripciones y medidas de los apartamentos y áreas en el condominio, debe ser una obligación del desarrollador durante la administración interina enmendar la escritura matriz para conformarla con los planos aprobados e inscritos. Incluso, en aquellos casos en que las descripciones y medidas en la escritura inicial no estén basadas en lo construido, sino en proyecciones, debe disponerse que el desarrollador no podrá llevar a cabo el proceso de transición de la administración del régimen, si no ha cumplido con la obligación de conformar la escritura matriz con los planos *as built* de lo ya construido. Conviene además que se incluyan disposiciones específicas para que, en caso de que el desarrollador incumpla con esa obligación durante la administración interina, el desarrollador tenga que reembolsar al Consejo de Titulares por todos los gastos en que el Consejo incurra para conformar la escritura matriz con los planos archivados.

II. Enmiendas propuestas al Art. 15

El Art. 15 de la Ley establece asuntos que deberán atender los reglamentos de los condominios mixtos “para que no se estorbe el legítimo derecho de los titulares en el uso y disfrute de los elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica indebida por concepto de gastos comunes.” El PC 1306 propone enmendar dicho artículo para incluir el servicio de agua potable en el inciso (e) y *eliminar la última oración del artículo que establece: “Las edificaciones constituidas bajo esta Ley, que tengan en una misma estructura usos residenciales y comerciales, podrán acogerse al ajuste de tarifa dispuesto en esta Ley.”*

Nos parece que la eliminación de esa oración, sin establecer qué tarifa aplicará a estructuras con usos residenciales y comerciales, abrirá la puerta a conflictos sin soluciones claras en perjuicio de las partes involucradas. Ello, particularmente, en aquellos casos en que no haya contadores o medidores separados para las distintas áreas y resulte oneroso ejecutar cambios en la infraestructura para la instalación de contadores o medidores separados para la porción de la estructura con uso residencial y para la porción de la estructura con uso comercial. Más aún, si esta Asamblea Legislativa elimina la última oración del Art. 15 sin establecer la norma que regirá, la eliminación y el silencio resultante podrán ser interpretados de forma que en las estructuras de usos residenciales y comerciales sin contadores o medidores separados la tarifa *no podrá ser residencial* aunque ello sea en perjuicio de los titulares residenciales del Consejo e independientemente de que el uso de la estructura sea mayormente residencial.

III. Enmiendas propuestas al Art. 49

El PC 1306 propone enmendar algunas disposiciones del Art. 49 relacionadas con el cargo de Vocal y la participación en la Junta de Directores de aquellos titulares e integrantes del Consejo de Titulares que no sean personas naturales. Aunque tanto la Ley vigente como el PC 1306 utilizan el concepto de “titular corporativo” nos parece que el término no se refiere únicamente a corporaciones que sean titulares de apartamentos, sino que abarca también a titulares que sean otros tipos de personas jurídicas como fideicomisos, sociedades especiales y compañías de responsabilidad limitada, entre otros, pero excluyendo a las sociedades gananciales. Como expondremos a continuación, nos parece que las enmiendas propuestas no son suficientes para atender las deficiencias que actualmente tienen las disposiciones del Art. 49.

El Artículo 49 (a) (1) de la Ley 129-2020 actualmente establece, en parte:

En los condominios donde concurran más de veinticinco (25) 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 (3) 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 o el Representante de Titular Corporativo 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. [...]

Al amparo de estas disposiciones, *si el reglamento del condominio no provee para que exista un puesto de Vocal, los titulares corporativos de ese condominio no podrán formar parte de la Junta de Directores.* No hemos identificado justificación alguna para no permitir que un titular corporativo –por medio de un agente– ocupe cualquier puesto en la Junta de Directores.

¿Cuál es el interés que esto persigue proteger? A diferencia de lo que sugiere el texto antes citado del Art. 49 (a)(1), como cuestión de derecho, *el titular corporativo es tan titular como cualquier persona natural.* La diferencia con las personas naturales es que, por su naturaleza, la persona jurídica no puede actuar por sí misma y *siempre* va a necesitar de al menos un ser humano para poder actuar. Si el interés de la Asamblea Legislativa es evitar que la corporación o persona jurídica cambie su agente luego de haber sido electa a la Junta de Directores, debe entonces enmendarse el Art. 49 (a)(1) para prohibir que los titulares que sean personas jurídicas y que ocupen un cargo en la Junta de Directores cambien su agente o representante autorizado durante la vigencia de dicho cargo. En caso de que lo

hagan, ese acto se entenderá como una renuncia al cargo en la Junta, el cual quedará entonces vacante para ser llenado conforme a las disposiciones del Art. 53.

De otro lado, el Art. 15 de la nueva Ley de Condominios mantiene el requisito (previamente establecido en el Artículo 37A de la derogada Ley Núm. 104) de que en los condominios mixtos, *el reglamento debe proveer para que al menos un o una miembro de la Junta “sea titular de un apartamento no destinado a uso residencial”*. Es común que los titulares de espacios comerciales sean personas jurídicas. ¿Cómo conciliamos las disposiciones del Art. 49 con las disposiciones del Art. 15 en caso de que el reglamento de un condominio mixto no provea para la existencia de un cargo de Vocal o en caso de que dos titulares corporativos de apartamentos comerciales interesen formar parte de la Junta de Directores y tengan el apoyo del Consejo de Titulares? Recuérdese que el cargo de Vocal no es un cargo requerido, aun cuando se trate de condominios con más de 25 titulares.

En esta línea, apoyamos la enmienda propuesta por el PC 1306 para que los titulares corporativos, por medio de un agente, puedan ocupar cualquier cargo en la Junta de Directores. No obstante, por las razones que hemos explicado, ello debe ser así en cualquier condominio, ya sea residencial, mixto o comercial, y no solamente en los condominios comerciales como propone establecer el PC 1306. Bastaría entonces con eliminar la referencia a “el Representante de Titular Corporativo” del texto vigente del Art. 49 (a)(1):

En los condominios donde concurran más de veinticinco (25) 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 (3) 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 ~~o el Representante de Titular Corporativo~~ 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. [...]

Nos parece que cabe hacer cuestionamientos constitucionales sobre el discrimen a titulares corporativos en las disposiciones del Artículo 49 (a) (1) y que las enmiendas que actualmente el PC 1306 propone hacer no subsanan ese discrimen. Como ya mencionamos, si el interés es evitar que la persona jurídica cambie su agente luego de haber sido electa a la Junta de Directores, debe entonces enmendarse el Art. 49 (a)(1) para prohibir ese acto jurídico.

De otro lado, el PC 1306 también falla al no corregir la siguiente disposición en el Art. 49 (a)(1): “El apoderado de un titular o el Representante de Titular Corporativo 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.” La designación de un agente o persona natural autorizada para actuar a nombre y en representación de una corporación es totalmente distinto a la designación de un apoderado o apoderada. Como ya hemos alertado, contrario a las personas naturales, las personas jurídicas –por su propia naturaleza– siempre necesitan de al menos un ser humano para poder tomar sus decisiones y llevar a cabo todas sus acciones.

La designación de un agente o persona natural autorizada para actuar a nombre y en representación de una corporación se hace, en el curso ordinario de los negocios, a través de una resolución corporativa, y no a través de un poder otorgado ante notario. Incluso, es a través de resoluciones corporativas que se acredita la autoridad de un ser humano para comparecer –a nombre y en representación de la corporación– a negocios jurídicos ante notarios como, por ejemplo, el otorgamiento de escrituras de compraventa sobre bienes inmuebles. En el caso de los fideicomisos, la designación del fiduciario se hace en la propia escritura de constitución del fideicomiso, no mediante el otorgamiento de una escritura de poder. Si el o la fiduciaria es una persona natural, basta con esa designación y los términos y condiciones del fideicomiso para acreditar el alcance de la autoridad del fiduciario.

La redacción actual de la disposición antes citada (que se mantiene en el PC 1306), abre la puerta a una lectura absurda que exija que, para ocupar un cargo en la Junta de Directores, un titular corporativo tiene que designar a su agente a través de una escritura de poder. Bajo esa lectura, sería entonces una persona natural designada (por medio de resolución corporativa) como agente de la corporación quien comparecería en la escritura de poder (a nombre y en representación de la corporación poderdante), para designar a otra persona natural como apoderada y agente de esa misma corporación y autorizarla a ocupar un cargo en la Junta de Directores.

IV. Enmiendas propuestas al Art. 51

a. El proxy

Aplaudimos la enmienda propuesta por el PC 1306 para restaurar la potestad de las personas naturales que participan mediante *proxy* a hacer expresiones y proposiciones en las asambleas. La restricción actualmente establecida en el Art. 51 de la Ley a los fines de que los apoderados no puedan hacer expresiones o proposiciones, sino solo votar, es injustificada. Dicha restricción afecta el derecho de los titulares que necesiten o deseen que su

apoderado (como por ejemplo, su abogado o su cónyuge no titular) haga expresiones para el récord de la asamblea o para intentar persuadir a los demás titulares sobre determinado curso de acción. Asimismo, hay que preguntarse, ¿por qué privar a los demás titulares de escuchar cuál es el fundamento de la ausente en favor o en contra de lo propuesto?

b. Participación por videoconferencia; asambleas híbridas

También aplaudimos las enmiendas dirigidas a requerir que se permita la participación de titulares en asambleas por medio de videoconferencia. Es conocida la dificultad de lograr la asistencia y participación de los titulares en las asambleas. Estimamos que ampliar el uso de la videoconferencia será una herramienta efectiva para fomentar mayor participación en las asambleas. Nos parece importante, sin embargo, que se incluya lenguaje para establecer expresamente en el Art. 51 que estas enmiendas van dirigida a requerir que se viabilice la celebración de asambleas *híbridas* que den a los titulares la opción de participar –a su plena discreción– de forma presencial o por videoconferencia. Esto debe quedar claro para evitar que se utilice entonces el mecanismo de la videoconferencia para limitar el acceso de aquellos titulares que no tengan los medios o las destrezas para participar por medios electrónicos.

c. Derecho al voto de titulares desalojados por autoridades gubernamentales debido a peligro inminente

El PC 1306 propone introducir nuevas disposiciones al Art. 51 para evitar *que se suspenda el derecho al voto* de titulares que hayan sido desalojados de su apartamento “de forma permanente por alguna autoridad de seguridad del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, debido a un peligro inminente a su seguridad o salud, por el condominio haber quedado en ruina” y que hayan dejado de cumplir con aportaciones a los gastos comunes. En otras palabras, según el proyecto de ley, en estos escenarios de órdenes de desalojo, subsiste la obligación de pagar las aportaciones a los gastos comunes y se acumula la deuda por tales conceptos en la medida en que el o la titular no cumpla con los pagos, con la salvedad de que no se le podrá suspender el voto en atención a la deuda que se acumule si el o la titular decide no pagar.

No se trata de casos de renuncia o abandono del apartamento o de decisiones volitivas sobre el uso o no uso del apartamento o de los elementos comunes, sino de escenarios en los que el o la titular es requerida, por orden de autoridades gubernamentales, a desalojar y no poder usar su apartamento. En este tipo de desalojo, el condómino queda *legalmente impedido* de utilizar su propiedad por razones que no le son atribuibles (salvo que el titular en cuestión haya sido el desarrollador del condominio). Ante ello, nos parece que dicho condómino debe quedar relevado de aportar a los gastos comunes, salvo cuando

se trate de aportaciones dirigidas a reparar la ruina o a viabilizar el uso y disfrute, de forma segura y con el aval de las autoridades gubernamentales, del apartamento de dicho titular; o salvo que se demuestre que, a pesar estar impedido de usar su apartamento, el titular en cuestión se mantenga activamente utilizando elementos comunes del condominio, como la piscina, el gimnasio u otras áreas. En otras palabras, no basta con disponer que no perderá el derecho a votar en las asambleas, si el pago de la totalidad de la deuda por aportaciones no hechas a los gastos comunes seguirá siendo exigible.

La excepción que propone el PC 1306 para que, más allá de lo anterior, se pueda exigir una cuota especial menor al 25% de la cuota ordinaria aplicable al apartamento objeto de desalojo, o hasta el 33% *por justa causa*, “para los gastos de mantenimiento del inmueble u otros relacionados o necesarios”, genera múltiples interrogantes. En primer lugar, la cuota de mantenimiento va *siempre* dirigida a aportar a los gastos de mantenimiento, conservación y administración de los elementos comunes del condominio. En segundo lugar, el lenguaje propuesto sufre de un grave problema de falta de claridad en su redacción. Suponemos que la excepción se refiere a que se puede exigir –para fines de la suspensión del derecho al voto– la cuota especial que allí se indica, ya que la oración anterior limita expresamente el efecto del relevo de la obligación del titular de pagar las aportaciones a gastos comunes “para ejercer su derecho al voto, prestar su consentimiento o expresarse en las asambleas del Consejo de Titulares”. Si nuestra suposición es correcta, por las razones que ya expresamos, nos parece que es una medida insuficiente. Si es incorrecta, debe expresarse con claridad qué es lo que se desea establecer.

Por último, cabe preguntarse cuáles podrían ser esas circunstancias extraordinarias que justifiquen imponer una cuota especial de hasta el 33% de la cuota ordinaria a aquellos titulares que, por orden de entidades gubernamentales, están legalmente impedidos de usar sus apartamentos. Nos imaginamos que, quizás, podría tratarse de aportaciones dirigidas a reparar la ruina o a viabilizar el uso y disfrute del apartamento de dicho titular, de forma segura y con el aval de las autoridades gubernamentales; o de algún escenario en el cual el titular en cuestión se mantenga activamente utilizando elementos comunes del condominio, como la piscina, el gimnasio u otras áreas. Si ese es el caso, es necesario que así se disponga claramente.

V. Enmiendas propuestas al Art. 59

Nos parece que las enmiendas propuestas por el PC 1306 al Art. 59 son innecesarias. El último párrafo del Art. 59 ya dispone para el acuerdo de planes de pago con titulares que utilicen equipo necesario para el sostenimiento de su vida.

VI. Enmiendas propuestas al Art. 64

Debe corregirse el formato del PC 1306, ya que el texto del Art. 64 que se propone enmendar aparece unido al título de dicho artículo.

VII. Enmiendas propuestas al Art. 67

El PC 1306 propone enmendar el Art. 67 para añadir una nueva lista de *deberes ministeriales* para el Departamento de Asuntos del Consumidor. De entrada, nos parece que estas enmiendas deben ser consultadas con esa agencia por la gran inversión de recursos que requeriría, en particular, el cumplimiento con el deber descrito en el propuesto inciso (c):

Brindar orientación especializada en asambleas, a solicitud de la Junta de Directores, sobre los derechos y responsabilidades de los administradores, titulares, las Juntas de Directores, los Consejos de Titulares. [(Énfasis suplido.)

En cuanto al deber propuesto en el inciso (b), nos parece que es redundante, ya que los derechos y deberes de los titulares, del Consejo de Titulares como autoridad suprema, de la Junta de Directores y del Agente Administrador surgen de la Ley de Condominios, del Reglamento del DACO sobre condominios y de las opiniones del Tribunal Supremo de Puerto Rico, que son fuentes de derecho mandatorias que tienen que estar publicadas. En cuanto a los deberes del Agente Administrador, éstos suelen estar regidos, además de por las fuentes antes mencionadas, por los contratos que cada Agente Administrador tiene con el o los condominios que administra y las directrices dadas por la Junta de Directores de cada condominio.

Si el objetivo es hacer que estas fuentes de derecho mandatorias estén más accesibles al público, nos parece que el inciso (b) debe ser reformulado para que el deber del DACO sea publicar resúmenes en lenguaje claro y sencillo (accesible a personas sin conocimiento legal sofisticado) de los deberes y obligaciones que, en virtud de la Ley de Condominios y el Reglamento del DACO, tienen los titulares, el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador.

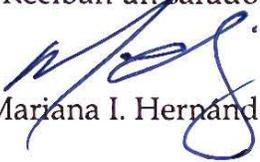
VIII. Enmiendas propuestas al Art. 69

Es necesario corregir la Sección 14 de la medida, que propone enmendar el Art. 69, pero al establecer cómo quedaría enmendado pone el número 68, en vez del 69.

Estamos en la mejor disposición de asistir a esta Comisión y a la Asamblea Legislativa en la atención del PC 1306 y de cualquier otro asunto referente a la Ley de Condominios. Si necesitan contactarnos, pueden escribirnos a

mariana.hernandez4@upr.edu y michel.godreau@upr.edu, o llamar al 787-460-5715.

Reciban un saludo cordial.


Prof. Mariana I. Hernández Gutiérrez


Prof. Michel J. Godreau Robles