



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

15 de enero de 2024

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 del Senado 1287

Estimado Presidente:

Nos place hacerle llegar nuestros comentarios sobre el Proyecto del Senado 1287 (PC 1287) 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.

El PS 1287 fue presentado el 16 de agosto de 2023 y el 21 de agosto de 2023 fue referido, para su análisis, a la atención de la Comisión de lo Jurídico y Desarrollo Económico del Senado. En apretada síntesis, si bien este proyecto propone hacer algunas enmiendas muy positivas que tienen nuestro respaldo, también propone hacer una gran cantidad de enmiendas que son fatales para los derechos de los condóminos, que son contrarias a los principios fundamentales que sostienen el Régimen y que atentan en contra de su subsistencia. A continuación exponemos nuestros comentarios sobre las enmiendas propuestas por el PS 1287 que nos causan inquietudes, las cuales deben ser cuidadosamente atendidas previo a su aprobación por el Senado.

I. Enmiendas para eliminar la jurisdicción de reglamentación y adjudicadora del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), para que todos los casos y controversias bajo la Ley de Condominios sean inicialmente atendidas por el Tribunal de Primera Instancia

Uno de los principales cambios que propone hacer el PS 1287 es eliminar totalmente la autoridad del DACO –tanto para emitir certificaciones y licencias, como para reglamentar y adjudicar querellas– en asuntos regidos por la Ley de

Condominios, y establecer que todos los casos y controversias serán entonces atendidas por el Tribunal de Primera Instancia. En lo que respecta a la reglamentación y a la expedición de certificaciones y licencias, algunas de estas facultades serían transferidas a la Oficina del Comisionado de Seguros y al Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres, pero otras quedarían desatendidas, como la reglamentación para capacitar o certificar a los Agentes Administradores.

La decisión de eliminar la jurisdicción adjudicativa del DACO de forma que sea el Tribunal de Primera Instancia el foro que atienda todos los casos sobre Ley de Condominios, debe estar basada en un adecuado análisis estadístico sobre el volumen de casos que actualmente se presentan ante el DACO sobre asuntos de condominios y la agilidad con la que dichos casos están siendo atendidos. Si surge que la ineficiencia del DACO en atender adecuada y efectivamente el volumen de casos responde a la falta de personal y de recursos, debería entonces optarse por asignar los recursos correspondientes a dicha agencia –que tiene ya tantos años de experiencia trabajando temas de condominios–, antes de transferir ese volumen de casos al Tribunal de Primera Instancia, foro que tampoco se ha caracterizado por ser modelo de eficiencia en la adjudicación de casos. Asimismo, es esencial que, como parte del análisis que debe llevar a cabo esta Comisión, se consulte con la Oficina de Administración de Tribunales y con la Jueza Presidenta para verificar que la Rama Judicial tenga los recursos y el personal necesario para atender adecuada y ágilmente todos los casos y controversias sobre condominios, en caso de que se elimine la jurisdicción del DACO.

Por último, nos parece que la capacitación y regulación de los Agentes Administradores no debería quedar desatendida. En caso de que, luego de hacer el estudio de rigor, la Asamblea Legislativa decida eliminar la autoridad adjudicativa del DACO en materia de condominios, podría mantenerse la delegación de poderes al DACO para capacitar y certificar a los Agentes Administradores.

II. Enmiendas propuestas al Art. 3 (Definiciones)

La medida propone enmendar la definición de “apartamento” (inciso f), de “arrendamiento a corto plazo” (inciso g), y de “escritura matriz” (inciso m). Como expondremos a continuación, estas enmiendas nos parecen desacertadas, principalmente, por ser innecesarias o por causar confusión.

A) Enmiendas propuestas a la definición de apartamento, Art. 3(f), y a la definición de arrendamiento a corto plazo, Art. 3(g)¹

Por estar relacionadas entre sí, discutiremos en conjunto las enmiendas propuestas a ambos conceptos. En específico, se propone enmendar la definición de apartamento para incluir, como última oración, la siguiente: “Se considerará un apartamento residencial cualquier unidad de apartamento para uso y destino exclusivo de vivienda por un periodo *igual o mayor a noventa (90) días*, mientras que un apartamento no residencial será cualquier unidad de apartamento para uso y destino comercial o profesional.” Por su parte, se propone enmendar la definición de arrendamiento a corto plazo para eliminar el texto “Se entenderá cualquier arrendamiento por un término menor a noventa (90) días consecutivos” y sustituirlo por el siguiente: “Alojamiento suplementario, que opera exclusivamente con fines turísticos para el alojamiento de huéspedes, mediante paga por un periodo igual o menor a noventa (90) días.”

El PS 1287 no propone enmienda alguna al Art. 40 de la Ley 129-2020. Dicho Artículo establece:

Salvo que en la escritura matriz o en el reglamento, exista una prohibición expresa o que establezca un término mínimo de arrendamiento, no se podrá prohibir el arrendamiento de los apartamentos a corto plazo en los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

En el Reglamento se podrá regular la forma en que se llevarán a cabo los arrendamientos de los apartamentos a corto plazo, incluyendo requerir un término mínimo de noches a arrendar y podrá imponer una cuota mensual especial, la cual no podrá ser mayor a la cuota de mantenimiento, a los titulares que arrienden su apartamento a corto plazo.

El Administrador, informará al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales anualmente las propiedades sujetas a contratos de arrendamiento a corto plazo. [(Énfasis suplido.)]

Naturalmente, como concepto, los arrendamientos a corto plazo no se refieren al uso y disfrute de unidades comerciales o profesionales, sino al uso y

¹ La discusión que aquí presentamos sobre el Art. 40 de la Ley 129-2020 y los arrendamientos a corto plazo está, en parte, contenida en Michel J. Godreau y Mariana I. Hernández Gutiérrez, *El Condominio, El Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico*, Tercera Ed., págs. 350-352 (2023).

disfrute de unidades residenciales pues son las que de ordinario permiten el *alojamiento* de personas. Ciertamente, la popularización de los arrendamientos a corto plazo durante los últimos años ha generado debates y controversias en muchas ciudades y países, no solo por los señalamientos sobre el desplazamiento de comunidades, la reducción de unidades de vivienda disponibles para residencia a largo plazo, sino también por los problemas de convivencia que ese tipo de explotación sobre unidades de vivienda ha estado causando.

No se puede negar que ofrecer apartamentos residenciales ubicados en zonas turísticas en arrendamientos a corto plazo puede resultar en un negocio lucrativo. Tampoco se puede negar que el arrendamiento a corto plazo de apartamentos en condominios puede representar un menoscabo del disfrute de sus viviendas por los demás titulares, habida cuenta de que quien ocupa un espacio en un hotel u hospedería² no necesariamente tiene el compromiso de cuidar el inmueble ni se siente obligado a observar las normas de comportamiento que rigen en un condominio de viviendas. La convivencia puede verse seriamente afectada por la ocupación a plazos cortos de personas que no tienen ninguna vinculación económica o existencial con los residentes permanentes del condominio y para quienes la tranquilidad y la protección de los elementos comunes es esencial para el disfrute de sus viviendas.

A parte del problema de desplazamiento que se ha imputado a la promulgación de los alquileres a corto plazo, no todos los alquileres a corto plazo son incompatibles con el uso residencial de los apartamentos en un condominio, del mismo modo que no todas las actividades profesionales son incompatibles con ese uso residencial. Como se sabe, el ejercicio de muchas profesiones puede muy bien llevarse a cabo en una habitación o área reducida de un apartamento por la persona que lo habita sin que ello afecte de forma alguna a los demás titulares y, por ende, sin que ello sea incompatible con el uso residencial de esa unidad. Esa armonía puede existir siempre que la actividad profesional no conlleve una afluencia diaria de clientes, pacientes, empleados, contratistas o personas ajenas al condominio. Del mismo modo, los alquileres a corto plazo de apartamentos

² Sobre el particular, nótese que los alquileres a corto plazo están catalogados como una hospedería por la Ley 272 de 2003, según enmendada, conocida como la Ley del Impuesto sobre el Canon por Ocupación de Habitación, en su Art. 2, 13 LPRA § 2271, así como en la reglamentación de turismo, y requieren una autorización de la Compañía de Turismo para poder operar como tal. El Reglamento de Hospederías de Puerto Rico, Núm. 8856 del 22 de noviembre de 2016, Capítulo VIII, Art. 4, establece los Requisitos Operacionales de todo Alojamiento Suplementario de Corto Plazo y la Ley Núm. 272 de 2003 impone el pago de un impuesto del 5 o 7% sobre los ingresos que genere toda hospedería.

designados como residenciales en la escritura matriz pueden llegar a constituir una explotación comercial que represente una alteración del uso y destino residencial que a dichas unidades se les ha asignado en el documento constitutivo del régimen si, por ejemplo, se trata de apartamentos no vividos por su titular cuya frecuencia de alquileres por noche conlleva un tráfico constante de personas ajenas a la comunidad residencial y desinteresadas en la conservación de los elementos comunes. En cambio, ese no es el caso de alquileres a corto plazo en los que el titular arrienda una o más habitaciones del apartamento en el cual reside, de modo que el titular convive con los inquilinos durante el plazo de cada arrendamiento a corto plazo.

A pesar de que la compatibilidad o incompatibilidad de los arrendamientos a corto plazo con el uso residencial de apartamentos depende en gran medida de las circunstancias de estos arrendamientos, a través del Art. 40 de la Ley 129-2020, la Asamblea Legislativa optó por, vía ficción jurídica, extraer *todo tipo* de arrendamiento a corto plazo de la clasificación de uso comercial, y autorizar ese tipo de explotación sobre los apartamentos residenciales, salvo que la escritura matriz o el Reglamento del condominio prohíba los arrendamientos a corto plazo o establezca un término mínimo para los contratos de arrendamientos. Así, salvo que la escritura matriz o el Reglamento establezcan otra cosa, la Asamblea Legislativa autorizó y catalogó todo arrendamiento a corto plazo como un “uso residencial” independientemente de que, según las circunstancias particulares, ese tipo de explotación afecte la convivencia y el disfrute residencial de los demás condóminos sobre sus viviendas.

Por lo tanto, el estado de derecho actual es que aquellos condominios cuya escritura matriz o reglamento no prohíba expresamente los arrendamientos por términos menores de 90 días, pero interesen prohibir este tipo de arrendamiento o prohibirlos en determinadas circunstancias, tendrán que proponer y aprobar una enmienda a esos fines, ya sea a su Reglamento o en su escritura matriz. Además, para atender los problemas de convivencia resultantes de conducta antisocial de inquilinos a corto plazo, el Consejo de Titulares quedaría con la herramienta de imponer multas a tenor con lo dispuesto en el Art. 49 inciso (i), si es que el Reglamento del condominio delega a la Junta de Directores la facultad para imponer multas. Claro está, si la conducta de esos inquilinos constituyese una alteración a la paz, siempre estaría disponible el recurso de alertar a las autoridades de orden público e instar querellas de naturaleza penal.

Mediante la enmienda a la definición de apartamento que propone el PS 1287 parecería que, contrario a lo actualmente dispuesto en la Ley de Condominios, se pretende extraer *todo tipo* de arrendamiento a corto plazo de la clasificación de uso residencial, y prohibir ese tipo de explotación sobre todos los

apartamientos residenciales, pero sin introducir cambio alguno al Art. 40 ni a las demás disposiciones de la Ley de Condominios que hacen referencia a los arrendamientos a corto plazo. Entendemos que ese es el objetivo de la medida objeto de análisis ya que propone establecer que serán de uso residencial aquellos apartamentos destinados para uso exclusivo de vivienda por noventa (90) días o más, lo que implicaría que el uso por ochenta y nueve (89) días o menos no sería considerado un uso residencial.

De aprobarse las enmiendas a los incisos (f) y (g) del Art. 3, ¿cuál sería el efecto, por ejemplo, del Art. 40 y de las disposiciones del Art. 49 (f)(3)? ¿Estarían o no estarían autorizados los arrendamientos a corto plazo en apartamentos de uso residencial en condominios cuya escritura matriz o reglamento no prohíban expresamente los arrendamientos por menos de 90 días? A nuestro juicio, la aprobación de las referidas enmiendas no cambiaría el estado de las cosas en aquellos condominios cuya escritura matriz autorice expresamente el arrendamiento de los apartamentos por menos de 90 días. Sin embargo, en el resto de los casos, reinaría la confusión, la incertidumbre jurídica y la proliferación de litigios, por lo que no apoyamos las enmiendas en cuestión.

Recomendamos que, en vez de proponer enmiendas a las definiciones de apartamento y de arrendamiento a corto plazo en los incisos (f) y (g) del Art. 3, se modifique el PS 1287 para proponer enmiendas al Art. 40 de la Ley 129-2020. Las enmiendas al Art. 40 deberían ir dirigidas a establecer los criterios o circunstancias bajo las cuales se presumiría que los arrendamientos a corto plazo no afectarán la convivencia residencial y, por ende, quedarían permitidos en apartamentos de uso residencial salvo que la escritura matriz o el reglamento del condominio establezcan otra cosa. En atención a la regulación que se ha adoptado en otras jurisdicciones con alto volumen turístico,³ proponemos que los criterios o circunstancias en cuestión se concentren en: (1) la cantidad límite de noches al año en que la unidad podrá estar alquilada a corto plazo para gozar de la presunción; (2) la duración mínima de cada arrendamiento a corto plazo para gozar de la presunción (esto pues, no es lo mismo la presencia de un inquilino en una sola noche que por 60 noches); y (3) si el alquiler a corto plazo es solo sobre un cuarto o parte de la unidad, de modo que el arrendatario “convive” con el titular durante el arrendamiento, en cuyo caso se presumiría que el arrendamiento a corto plazo es compatible con el uso residencial del apartamento.

³ Véase, por ejemplo, <https://www.euronews.com/travel/2023/06/11/italy-malaysia-usa-which-cities-and-countries-are-cracking-down-on-airbnb-style-rentals>

B) Enmiendas a la definición de escritura matriz, Art. 3 (m)

El proyecto propone enmendar la definición para añadir la siguiente oración: “La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso solo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.”

Esta es otra instancia en la que enmienda propuesta es inconsistente con otras disposiciones de la Ley de Condominios que el PS 1287 no propone alterar. Específicamente, el Art. 4 de la Ley ya establece normas específicas sobre los cambios de destino y uso de las áreas en condominios, sin que el PS 1287 proponga modificarlas:

[...] La escritura que establezca el Régimen de Propiedad Horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante 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, excepto las modificaciones a la escritura matriz, con el fin variar el uso de un apartamento de uno residencial a uno no residencial o viceversa, requerirán del consentimiento unánime de todos los titulares. Las disposiciones de variaciones de destino y uso en este Artículo, con relación al número de votos requeridos, no se aplicarán a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal previo a la aprobación de esta Ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.

Si la Asamblea Legislativa desea modificar la norma vigente que permite que, en condominios constituidos después del 16 de agosto de 2020, el Consejo de Titulares modifique el uso y destino de áreas mediante el consentimiento de dos terceras partes de titulares y participaciones (salvo que se trate de cambios de uso residencial a comercial y viceversa), para que en todo caso y en todo condominio los cambios de uso requieran el aval unánime del Consejo, debe entonces hacer los cambios correspondientes al Artículo 4 de la Ley.

III. Enmiendas propuestas al Art. 17(a)(7)

Sin duda, el servicio de energía eléctrica es un servicio esencial. Véase, entre otras, la Ley 59-2023.

En su inciso (a), el Art. 17 de la Ley identifica los elementos comunes necesarios en los condominios. Específicamente, el sub-inciso (7) establece que los generadores de energía eléctrica para suplir energía eléctrica a áreas comunes o comunes y privadas serán un elemento común necesario. La Asamblea Legislativa incorporó los generadores de energía eléctrica a la lista de elementos comunes necesarios mediante una enmienda a la anterior Ley de Condominios, vía la Ley 218-2018, luego de la crisis sufrida tras el embate de los huracanes Irma y María en septiembre de 2017. La Ley 213-2018 también enmendó la derogada Ley de Condominios para autorizar expresamente la instalación de generadores mediante el aval de dos terceras partes de titulares y participaciones, independientemente de que la obra requiriera una derrama por el condominio no tener fondos suficientes. La Exposición de Motivos de la Ley 213 explica el contexto de esas disposiciones:

El daño a nuestro sistema eléctrico fue tal que, según ha sido reportado por la Autoridad de Energía Eléctrica, el 100% de sus clientes quedaron desprovistos de servicio eléctrico.

Ante esta situación, miles de personas a lo largo de nuestro archipiélago han recurrido a la instalación de generadores de emergencia, para de alguna manera satisfacer las necesidades de energía en sus hogares. Sin embargo, debido a la naturaleza de los edificios que albergan sus residencias, en la mayoría de los casos a los condóminos se les hace imposible la instalación de generadores de energía eléctrica individuales para suplir energía a sus respectivos apartamentos. Ante ello, la única opción viable para éstos sería la instalación de un generador de energía industrial, que haciendo uso de la infraestructura del edificio, lleve energía eléctrica a los apartamentos de manera individual, o al menos a las áreas comunes del edificio, como lo son los pasillos, escaleras y elevadores.

Sin embargo, el proceso de aprobación por parte de los condóminos para la instalación de un generador de energía en un condominio en ocasiones se torna complicado, e incluso hasta imposible, afectando grandemente la calidad de vida y creando un enorme problema de seguridad para las personas que en ellos residen. Esto es así, debido a que el estado de derecho vigente requiere que para llevar a cabo cualquier obra o mejora que a su vez requiera la imposición de una derrama para costearla, se requiere unanimidad de los titulares.

Asimismo, el estado de derecho vigente requiere que para llevar a cabo una obra o mejora que de alguna manera altere la fachada del edificio, se requiera el consentimiento unánime de los titulares.

El PS 1287 propone enmendar el Art. 17 en su inciso (a)(7) para insertar la palabra “misma” en su segunda oración y que lea: “La instalación o cambio de un generador de energía eléctrica que supla la *misma* demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio será considerado como una obra necesaria.” **No entendemos el objetivo de dicha enmienda.** La demanda de energía eléctrica en un área puede variar diaria, semanal, mensual y anualmente por múltiples razones, incluyendo variaciones en el tiempo de uso de un área, instalación o cambio de bombillas, instalación o cambio de equipos. Por lo tanto, **nos parece que resultaría totalmente irrazonable** que la clasificación de un nuevo generador de energía eléctrica –que suple un servicio esencial– como un elemento común necesario esté sujeta o condicionada a que ese nuevo generador vaya a suplir la *misma* demanda de energía eléctrica. Parecería que la enmienda es un esfuerzo para eliminar o dejar sin efecto la clasificación de nuevos generadores como elemento común necesario, lo cual **debe ser rechazado** en atención a la fragilidad del sistema eléctrico en Puerto Rico.

IV. Enmiendas propuestas al Art. 39 (b)(4)

El Art. 39 contiene disposiciones en su inciso (b)(4) sobre el acceso del director o de miembros de la Junta de Directores a apartamentos para realizar obras de mitigación o reparación de emergencia. En esos casos, cuando sea necesario el acceso al apartamento pero no haya sido posible contactar al titular, la Ley dispone que se deberá levantar un acta que recoja las circunstancias que dieron paso a la intervención y un recuento de lo acontecido. Específicamente, la Ley establece que “se levantará un acta”, sin identificar quién estará a cargo de prepararla y firmarla. Evidentemente, el objetivo de esa acta es que quede constancia escrita de las personas que tuvieron acceso al apartamento en ausencia de su titular u ocupante, qué hicieron y qué ocurrió durante la visita. **Como juristas, nuestra recomendación es que el acta sea preparada por un notario, por ser funcionarios custodios de la fe pública notarial.**

El proyecto propone enmendar el referido inciso (b)(4) para establecer que será la Secretaría de la Junta de Directores quien tendrá que levantar el acta en cuestión. Aunque estamos conscientes de los costos que puede conllevar la contratación de un notario para estas labores, nos parece que, son los notarios los profesionales que idealmente deben preparar el acta que recoja los incidentes ocurridos cuando miembros de la Junta de Directores y sus agentes tengan que entrar a un apartamento sin que su titular esté presente. Recordemos que,

conforme al Art. 2 de la Ley Notarial, los notarios ejercen una función pública y deben dar fe de los actos y hechos extrajudiciales que ante ellos se realicen. Incluso, dicho Artículo añade que “[l]a fe pública al notario *es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe* y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.” (Énfasis suplido)

No nos parece adecuado que sea la Secretaría de la Junta de Directores quien deba preparar el acta, pues no se trata de un oficial neutral e independiente, sino todo lo contrario: la Secretaría es parte integrante e importante del cuerpo de personas que está teniendo acceso al apartamento y que, por ejemplo, tienen la obligación de responder si incurren en un acto de delito, fraude o negligencia crasa.

De otro lado, el PS 1287 también propone enmendar el inciso (b)(4) para que, cuando la Junta de Directores o el Agente Administrador *detecten* una filtración y surja de la investigación que el problema proviene de un apartamento, deban proceder “como acción primaria a cerrar la llave de paso del apartamento de donde provenga la filtración” e informar de inmediato al titular de dicha unidad. Si bien es innegable que las filtraciones molestan, causan daños y afectan el uso y disfrute de los apartamentos, nos parece que la medida propuesta en dicha enmienda es irrazonablemente extrema y que el resultado es causar otro problema: inhabilitar el uso y disfrute del otro apartamento sin tener conocimiento o certeza de qué es lo que está causando la filtración. Si, por ejemplo, se trata de un problema de filtración causado por la instalación de un acondicionador de aire o por agua de lluvia que se empoza en un balcón, cerrar la llave de paso no resolvería el problema de forma alguna.

Nótese que la determinación de cuál es la fuente de la filtración (y si proviene o no de un apartamento) es una determinación que en muchos de los casos debe hacerse por un perito luego de hacer la investigación correspondiente. De ordinario, como parte de la investigación, conforme a las disposiciones del Art. 39 (b)(4) el perito debe poder entrar al apartamento que sospeche es la fuente de filtración (si es el caso) e identificar, o al menos tener buenas sospechas, de qué es lo que puede estar causando la filtración en el apartamento del titular que se ha quejado. Cuando se haya identificado que la filtración proviene de un apartamento, el titular de éste tiene la motivación de hacer todo lo posible para mitigar los daños y resolver el problema ya que ese titular es responsable de los daños causados por esa filtración.

Por las razones que hemos expuesto no apoyamos las enmiendas propuestas por el PS 1287 al Art. 39 (b)(4).

V. Enmiendas propuestas al Art. 49

A) *Enmiendas al Art. 49, inciso (a)(1)*

El PC 1287 propone eliminar la disposición que establece que será “el Consejo de Titulares quien posee la causa de acción para reclamar la violación fiduciaria” cuando los integrantes de la Junta de Directores incurran en delito, fraude o negligencia crasa en el ejercicio de sus funciones. Nos parece que esa enmienda es totalmente innecesaria y no tendrá efecto alguno, toda vez que se trata de una causa de acción por los daños que haya sufrido el Consejo de Titulares como entidad jurídica, por lo que es el Consejo quien tiene legitimación activa para reclamar los remedios.

Recuérdese que, conforme a la Ley de Condominios, es al Consejo de Titulares a quien le corresponde la administración de los elementos comunes, e “[i]ntervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.” Art. 49 (j). El Consejo de Titulares elige los miembros de la Junta de Directores pues éstos, como cuerpo colegiado, son el órgano ejecutivo del Consejo de Titulares y, sujeto a los límites establecidos en la Ley de Condominios, la escritura matriz y el Reglamento de cada Condominio, son agentes del Consejo de Titulares y se deben al Consejo de Titulares. Véase, Art. 53 de la Ley. En el ejercicio de sus funciones, los miembros de la Junta de Directores pueden exponer al Consejo de Titulares a responsabilidad. A modo de ejemplo, una Junta de Directores que tome decisiones contrarias a la Ley de Condominios y en perjuicio de los derechos e intereses de un condómino, expone *al Consejo de Titulares* a una reclamación por parte de ese condómino y a responsabilidad por el incumplimiento con la Ley y los daños causados. Si luego de una investigación surge que, al así actuar, esos miembros de la Junta de Directores incurrieron en fraude o negligencia crasa, es el Consejo de Titulares quien puede reclamar por los perjuicios resultantes del abuso de poder de esas personas en quienes *el Consejo confió y delegó* facultades.

B) *Enmiendas al Art. 49, inciso (a)(2)*

El PS 1287 propone además prohibir que el Agente Administrador pueda ser titular de un apartamento en el condominio que administre, y que el Consejo de Titulares deberá establecer “requisitos de educación mínima para la contratación de su Agente Administrador, sean estos un bachillerato o grado asociado otorgado por institución académica acreditada, o el cumplimiento con cualquier curso sobre las disposiciones de esta Ley.”

De entrada, es importante que se corrija el error en el texto “nunca no podrá” para que diga que el Agente Administrador “no podrá pertenecer a la comunidad de titulares”. Naturalmente, la prohibición que se propone va dirigida a evitar conflictos de interés en el ejercicio de las funciones del Agente Administrador. Nos parece una medida positiva que es consistente con las disposiciones que se han ido insertando en la Ley de Condominios para evitar el conflicto de interés y promover prácticas sanas en la contratación de servicios y labores. Sugerimos, sin embargo, que condominios con pocos apartamentos estén exentos de esa prohibición, ya que la contratación de un administrador ajeno a la comunidad podría resultar oneroso. En cuanto al número límite de apartamentos que pueden tener los condominios que estén exentos de la prohibición, podría ser veinticinco (25), que es el número límite de apartamentos que el Art. 49 (a)(1) establece para que un condominio pueda tener un solo director en vez de una Junta de Directores de tres (3) o más miembros. Estas observaciones deben también estar presentes con respecto a las enmiendas propuestas por el PS 1287 a la última oración del Art. 58.

En cuanto a la disposición propuesta para que el Consejo de Titulares *tenga* que establecer los requisitos de educación mínima nos parece que ello sería innecesario si se mantiene la jurisdicción del DACO para capacitar y certificar a los Agentes Administradores. Más allá de ello, bajo el estado de derecho actual **nada impide que los Consejos que así lo quieran incluyan en el reglamento** de su condominio requisitos de preparación académica y experiencia profesional con los que deberá cumplir todo Agente Administrador que sea contratado para ofrecer servicios al condominio del que se trate.

De otro lado, nótese que, para que sea verdaderamente eficaz la propuesta del PS 1287 para que cada Consejo *tenga* que establecer los requisitos de educación mínima con los que deberá cumplir el Agente Administrador, se requerirá que cada Consejo enmiende su Reglamento para incluir tales disposiciones en caso de que actualmente no las tenga, proceso que para muchos condominios puede resultar oneroso. Entendemos que la enmienda al Reglamento sería necesaria para asegurar el cumplimiento de esos requisitos cada vez que, por mayoría, el Consejo de Titulares vaya a reclutar los servicios de un Agente Administrador. De lo contrario, en términos prácticos y legales, si el Consejo de Titulares aprueba en asamblea por mera mayoría (y sin enmendar el Reglamento e inscribirlo en el Registro) los requisitos académicos con los que deberán cumplir los administradores, nada impedirá que en una asamblea posterior el Consejo escoja, por mayoría, a un Agente Administrador que no cumpla con los requisitos académicos previamente aprobados. La votación a favor de ese Agente Administrador que no cumpla con los requisitos previamente aprobados por mera

mayoría podrá muy bien ser tomada como una derogación tácita de tales requisitos.

C) Enmiendas al Art. 49, inciso (d)

El inciso (d) del Art. 49 establece que al Consejo de Titulares le corresponde “[a]probar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización.” El PS 1287 propone introducir el siguiente texto: “Para la aprobación de obras urgentes, extraordinarias, mejoras, u obras para atender estado de emergencia, se requerirá que la Junta de Directores circule al Consejo de Titulares con al menos veinticuatro (24) horas de anticipación a la asamblea extraordinaria un mínimo de tres (3) cotizaciones con el debido desglose de los trabajos propuestos. Además, será requisito presentar evidencia que demuestre que los profesionales previstos para realizar tales obras o estudios se encuentran admitidos al ejercicio de su profesión y en cumplimiento con todos los requisitos y licencias requeridas por cualquier legislación o reglamentación aplicable.”

Aplaudimos la enmienda propuesta pues se trata de establecer requisitos para proteger los mejores intereses del Consejo de Titulares, promover la sana administración y promover que el Consejo esté en posición de tomar las mejores decisiones posibles. No obstante lo anterior, por la premura que define a las obras urgentes y a las obras para atender estado de emergencia, entendemos que los requisitos de someter al menos 3 cotizaciones y evidencia del cumplimiento con todos los requisitos y licencias requeridas son incompatibles con dicha premura y que, por ende, pueden atentar contra los objetivos de esas obras y la seguridad de los titulares. Por definición, las obras urgentes son aquellas “*cuya ejecución no puede posponerse por razones apremiantes de seguridad*” o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.” Por su parte, las obras para atender estados de emergencia se refieren a gastos operacionales necesarios “para atender un ‘Estado de Emergencia’, ya sea en preparativo para atender cualquier situación que resulte de una emergencia. Se entenderá que existe un ‘Estado de Emergencia’ cuando así lo decreten las autoridades estatales o federales pertinentes.” Precisamente, por la urgencia que implica la ejecución de estos dos tipos de obra es que la Ley permite que la asamblea extraordinaria para su aprobación o rechazo sea convocada con solo 24 horas de anticipación.

En atención a lo anterior, sugerimos que cuando se trate de obras urgentes y de obras para atender estados de emergencia se disponga que la Junta de Directores deberá hacer todo lo posible por obtener las 3 cotizaciones y la evidencia de que los profesionales están en cumplimiento con los requisitos de sus licencias, si alguna, pero de no ser ello posible por la urgencia que requiera la

ejecución de la obra bastará con que los miembros de la Junta de Directores certifiquen so pena de perjurio los esfuerzos realizados y los resultados obtenidos.

D) Otras enmiendas aparentemente propuestas al Art. 49 (vocales y participación de titulares que son personas jurídicas en la Junta de Directores)

En la pág. 17, el PS 1287 parece estar añadiendo un texto nuevo entre el inciso (j) y un inciso (k) del Art. 49. La representación que hace esa pág. 17 hasta la línea 1 de la pág. 18 es que el Art. 49 tiene incisos identificados hasta el inciso (s). **No obstante, todo esto es un error ya que el Art. 49 tiene incisos desde la (a) hasta la (j), no hasta la (s).**

Más allá de lo anterior, el texto nuevo que, según el contenido de la pág. 17, se propone añadir el Art. 49 entre el inciso (j) y el inexistente inciso (k), sería una enmienda a las primeras 3 oraciones del segundo párrafo del inciso (a)(1) del Art. 49. Específicamente, parecería que la intención del PS 1287 es eliminar el siguiente texto:

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. Las funciones de Vocal las establecerá el Consejo de Titulares en su reglamento.

y sustituirlo por el siguiente:

Salvo el cargo de Vocal, los demás oficiales electos necesariamente pertenecerán al Consejo de Titulares. Las funciones de Vocales las establecerá el Consejo de Titulares en su Reglamento. En condominios residenciales y mixtos, el apoderado de un titular o el representante de Titular Corporativo que acredite mandato expreso por éste, por virtud de escritura de poder, conforme establece la ley, e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos, o por resolución corporativa según sea el caso podrá ser electo para ocupar el cargo de Vocal. En condominios comerciales, el Representante de Titular Corporativo podrá ocupar cualquier puesto.

Se trata, pues, de enmiendas a 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 PS 1287 utilizan el concepto de “titular corporativo”, como ya advertimos en nuestros comentarios sobre el Proyecto de la Cámara 1306 (PC 1306), 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, al igual que ocurre con el PC 1306, nos parece que las enmiendas propuestas por el PS 1287 no son suficientes para atender las deficiencias que actualmente tienen las disposiciones del Art. 49 sobre el cargo de Vocal y la participación en la Junta de Directores por parte de titulares que sean personas jurídicas. Sobre este particular, reproducimos a continuación parte de los comentarios que ya hicimos con relación al PC 1306.

El Art. 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 vigente 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? Recuérdesse 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 PS 1287 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 PS 1287.**

Para atender las deficiencias de la Ley de Condominios sobre la participación de los titulares que no sean personas jurídicas en la Junta de Directores, bastaría entonces con eliminar la referencia a “el Representante de Titular Corporativo” del texto vigente del Art. 49 (a)(1):

En los condominios donde concurren 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 PS 1287 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 PS 1287 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 PS 1287), 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.

VI. Enmiendas propuestas al Art. 50

El PS 1287 propone añadir una última oración adicional al primer párrafo del Art. 50 con el siguiente lenguaje: “*Cuando la quinta (1/5) parte de los titulares expresen a la Junta de Directores su intención de convocar a una reunión, la Junta de Directores dará acceso inmediato a la información contacto de todos los titulares, incluyendo sus direcciones de correo postal y electrónico según contenidas en el Registro de Titulares.*” Si bien nos parece que es una propuesta con buenas intenciones, su aprobación resultaría en un retroceso fatal a los derechos de los titulares y, en particular, de aquellos que interesen ejercer el derecho a la convocatoria.

Tal y como lo sugiere actualmente el Art. 37 de la Ley, el acceso al nombre, dirección postal y de correo electrónico de todos los titulares que componen el Consejo es un derecho que tiene *todo titular que interese convocar una asamblea del Consejo de Titulares para la toma de decisiones.* En la gran mayoría de los casos, por no decir todos, la convocatoria de asambleas por la quinta (1/5) parte de los titulares y participaciones ocurre en escenarios de descontento con el trabajo y las decisiones de miembros de la Junta de Directores.

El acceso al nombre, dirección postal y de correo electrónico de todos los titulares debe tenerlo *cualquier titular* desde antes de notificar la convocatoria a los integrantes del Consejo, para poder reunir las firmas de la 1/5 parte o más de titulares convocantes. *El acceso a dicha información lo necesita el titular o el grupo de titulares que inicien el plan de reunir las firmas de la quinta (1/5) parte de los titulares para poder convocar, de modo que ese titular o grupo de titulares puedan contactar a al menos la 1/5 de titulares y tener la certeza de que las personas firmantes y convocantes son, en efecto, titulares.* Recuérdese que el Art. 50 de la Ley requiere que la convocatoria esté firmada por las personas que convocan. Sin el acceso a la información en cuestión del Registro de Titulares, *como mínimo*, desde que surja el interés y el plan para convocar,⁴ será prácticamente imposible que los titulares puedan ejercer el derecho de auto-convocarse al amparo del Art. 50, especialmente en condominios con muchos apartamentos. Ello pues, serán altas las probabilidades de que el o los titulares interesados no puedan contactar a la cantidad suficiente de titulares y se obtengan firmas de personas que, conforme al Registro de Titulares del condominio, no son titulares, lo que definitivamente frustraría el esfuerzo de convocar.

⁴ Incluso, somos del criterio que el nombre, dirección postal y de correo electrónico es información que debe estar inmediatamente accesible para todo titular que lo solicite, sin que se tenga que expresar que la solicitud se hace “para fines de convocar al Consejo de Titulares” como algunas personas interpretan.

Por lo antes explicado rechazamos enfáticamente las enmiendas discutidas al Art. 50, aunque sí favorecemos que se incluya en el Art. 37 que el acceso de cualquier titular al nombre, dirección postal y de correo electrónico de los integrantes de la comunidad de titulares deberá darse *inmediatamente* tras la solicitud. En lo que respecta a la notificación de las convocatorias por titulares favorecemos que esa notificación deba efectuarse en el mismo término que requiere la Ley para las convocatorias realizadas por la Presidencia o una mayoría de los miembros de la Junta: con cinco (5) días de antelación si es para convocar una asamblea extraordinaria, y con quince (15) días de antelación si es para convocar una asamblea ordinaria. Recomendamos, por tanto, que se corrijan la enmiendas propuestas a estos fines por el PS 1287.

Atenderemos más adelante, en la discusión sobre las enmiendas propuestas al Art. 54, el texto que se propone incluir para condicionar la facultad de la Junta para solicitar la presencia de asesores y otros recursos a que éstos hayan sido previamente presupuestados o aprobados por el Consejo.

VII. Enmiendas propuestas al Art. 51

A) La eliminación de la suspensión del derecho al voto de aquellos titulares que estén en incumplimiento con su aportación correspondiente a los gastos comunes es una ataque fatal al Régimen de Propiedad Horizontal.⁵

El Art. 39 de la Ley de Condominios establece un conjunto de reglas que gobiernan el uso y disfrute de los apartamentos. En su inciso (b)(6) el Art. 39 establece la obligación de todo titular –como copropietarios en común pro indiviso de todas las áreas comunes del condominio– de aportar al pago de los gastos para mantener, reparar y conservar esos gastos comunes. Así, dicho inciso especifica clara y expresamente que “[t]odo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) del Artículo 49 de esta Ley, *a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.*” (Énfasis suplido.) Se trata, pues, de una obligación esencial que constituye uno de los pilares más importantes del Régimen y que está basada en

⁵ La discusión que aquí presentamos sobre el carácter esencial del cumplimiento con el pago de las cuotas y demás aportaciones a los gastos comunes está, en parte, contenida en Michel J. Godreau y Mariana I. Hernández Gutiérrez, *supra nota 1*, en las págs. 362-366.

un principio de justicia: todos deben aportar al mantenimiento y conservación de los bienes que son de todos.

El Tribunal Supremo ha recalcado la importancia de contribuir a los gastos de mantenimiento del Régimen. En *Asoc. de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 91-92 (1977), expresó:

Una de las más frecuentes causas de erosión de la buena convivencia entre condómines que constituye a la vez amenaza para la preservación y buena administración del edificio, radica en la falta de aportación a los gastos comunes de conservación, hoy generalmente conocidos como cuotas de mantenimiento.

Posteriormente, también en el año 1977, en *Asoc. de Condóminos v. Seguros Arana*, el Tribunal decretó la nulidad de un contrato en virtud del cual se le cedían en garantía a un banco todos los cánones de arrendamiento devengados de un apartamento, impidiéndose el cobro de lo adeudado por cuotas atrasadas de mantenimiento. Al efecto expresó el Supremo:

[...] La afirmación dispersa por todo el estatuto de *la inescapable dependencia económica del régimen de propiedad sobre el pago oportuno de estas cuotas* es suficiente expresión legislativa para excluir como nulo y contrario a la ley y al orden público todo pacto o contrato que tienda a desviar hacia otros propósitos los dineros necesarios para sufragar los gastos comunes. [(Cita omitida.)]

[...]

Las cesiones de cánones, obtenidas por los Bancos como garantía adicional de préstamos facilitados a Arana, *son atentatorios contra el orden económico del inmueble en condominio, con un potencial para destruir y obliterar este régimen legislativamente diseñado*. Su ilegalidad es insalvable. [106 DPR 133, 137-138 (1977) (énfasis suplido).]

Más recientemente, en *Consejo de Titulares del Condominio Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI Loan CR, LLC*, 210 DPR 403 (2022), el Supremo tuvo que determinar si era válida o no una disposición en el reglamento de un condominio que pretendía eximir del pago de las cuotas de mantenimiento atrasadas a quien adquiriría una de sus unidades en ejecución de una garantía hipotecaria. A ello, el Tribunal respondió que no, que la disposición reglamentaria en cuestión es nula por contravenir las disposiciones de la Ley de Condominios, que es una fuente de derecho de jerarquía superior al reglamento del condominio.

Recordó además que “el pago de las cuotas de mantenimiento [es] un asunto de política pública de la vida en comunidad. Esto, pues, garantizan el buen funcionamiento del régimen y sin la aportación proporcional de sus titulares, el régimen no puede sobrevivir.”[Id., en las págs. 421-422, citando a *Asoc. Cond. Balcones de Santa María v. Los Frailes*, SE, 154 DPR 800, 815 (2001).]

La especial naturaleza de esta obligación la demuestran además las siguientes características que la Ley le otorga:

- la categorización de la misma como crédito preferente, Art. 61;
- el crédito, además de ser preferente, está garantizado con un gravamen sobre el apartamento inscribible en el Registro de la Propiedad, Art. 60;
- la imposición de responsabilidad solidaria al adquirente del apartamento que adeude cuotas, Art. 60;
- la interrupción de servicios como agua, energía eléctrica, teléfono, internet, etc., Art. 59; y
- la privación al deudor moroso del derecho al voto en las asambleas del Consejo de Titulares, Art. 51.

Sobre esta privación del derecho al voto, la Ley de Condominios subraya la extraordinaria importancia de esta obligación al privar al titular moroso del derecho a votar en las asambleas del Consejo de Titulares incluso si se trata de asuntos que requieren el consentimiento unánime de los titulares. **La necesidad de explicitar esta sanción** en la Ley de Condominios respondió a una interpretación equivocada del Supremo sobre la extensión del derecho de propiedad en el régimen en el caso de *Quadrangle Medical Center v. Ramírez Lizardi*, 154 DPR 699 (2001). Allí, el Tribunal había validado la acción de un titular moroso —que adeudaba miles de dólares en cuotas de mantenimiento al estar atrasado en sus pagos por 12 meses— y que detuvo con su único voto una obra de mejora aprobada por todos los demás. La “justificación” del Tribunal giró en torno a que su derecho de propiedad se veía “privado en forma absoluta” si se le privaba del derecho a decidir un asunto que requería unanimidad. Concluyó el Supremo, en aquel entonces, que la privación del derecho al voto que dispone la Ley, sólo podía referirse a aquellos asuntos de carácter administrativo.

La crítica a esta decisión fue casi unánime por lo errado de este tipo de interpretación que se funda en una noción ya superada del derecho de propiedad y que no pone en su justo balance la importancia vital que tiene la protección del

régimen de propiedad horizontal en una isla donde no podemos darnos el lujo de seguir despilfarrando el poco terreno que nos queda. Por ello, a partir de la reforma de 2003 a la anterior Ley de Condominios se incorporó en nuestro ordenamiento la sanción de privar al titular moroso no solo de votar sino también la prohibición de expresarse en las asambleas, y de que su por ciento de participación no se cuente en el universo total de las participaciones, aun cuando se trate de asuntos que requiriesen el consentimiento unánime. El titular podrá votar cuando satisfaga la deuda en su totalidad o la Tesorería certifique que está al día en el plan de pago aprobado por la Junta. No debe caber duda de que históricamente la Asamblea Legislativa ha visto siempre esta responsabilidad de contribuir a los gastos de conservación y de mantenimiento del inmueble como una deuda muy especial, revestida de interés público.

El PS 1287 propone enmendar el Art. 51 de la Ley de Condominios para eliminar la suspensión del derecho al voto de aquellos titulares que estén en incumplimiento con su obligación de aportar a la administración, mantenimiento y conservación de los bienes comunes. Estas enmiendas aparecen en las páginas 20 y 22 del proyecto.

En atención a los principios que hemos discutido, esa eliminación atenta contra el Régimen mismo ya que supone la eliminación de una herramienta esencial para que los titulares cumplan con su obligación de aportar, proporcionalmente, a los gastos comunes. Los resultados serían totalmente injustos y perjudiciales para el resto de los titulares que sí cumplen con su obligación de pagar las cuotas, derramas y demás aportaciones. Por un lado, siempre que uno o más titulares dejan de cumplir con sus aportaciones, todos los demás sufren las consecuencias de ese impago, absorbiendo la parte de los costos que los deudores dejan cubrir y teniendo que dejar de tener servicios o reparaciones para el adecuado disfrute de su propiedad. Por otro lado, resultaría totalmente injusto y desequilibrado que un titular que incumple con sus aportaciones pueda votar y participar en la toma de decisiones sobre las aportaciones que hacen los demás y sobre los bienes para los cuales no aporta.

Por todo lo anterior, rechazamos enérgicamente la propuesta del PS 1287 de eliminar las disposiciones del Art. 51 sobre la suspensión del derecho al voto de los titulares que adeuden las aportaciones a los gastos comunes o el pago de multas.

B) La participación de los apoderados o proxys en asambleas

Aplaudimos la enmienda propuesta por el PS 1287 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?

C) Asambleas por videoconferencia

Por último, el PS 1287 también propone enmendar el Art. 51 para añadir algunas disposiciones sobre la celebración de asambleas por videoconferencia cuando el gobierno federal o el gobierno de Puerto Rico decreten un estado de emergencia. Tras examinar detenidamente el texto que se propone añadir o modificar, concluimos que es totalmente innecesario, por lo que no apoyamos tales enmiendas.

De la pág. 23 del PS 1287 surge que se propone requerir que todo condominio *tenga* que enmendar su Reglamento para incluir disposiciones sobre la celebración de asambleas extraordinarias por videoconferencia y votación electrónica cuando exista un estado de emergencia, en caso de que al presente no las tenga. *Dicha enmienda es totalmente innecesaria*, ya que el propio Art. 51 establece el mecanismo y las normas con las que los condominios tendrán que cumplir para celebrar asambleas por videoconferencia (solo cuando haya un estado de emergencia decretado) en caso de que sus reglamentos no establezcan otro mecanismo que cumpla con los requisitos de la Ley. Más aún, el proyecto también propone requerir que el mecanismo de votación electrónica que cada condominio establezca en su Reglamento deberá proveer para que los titulares sean notificados de los votos emitidos “*mientras se realiza una vez terminada la votación*”. Dicho lenguaje es confuso y contradictorio: la notificación sobre cómo votó cada titular, ¿debe hacerse una vez terminada la votación? ¿O mientras se está llevando a cabo el proceso de votación?

El proyecto propone además incluir, al final de ese mismo párrafo del Art. 51 que se refiere a la celebración de asambleas por videoconferencia cuando haya decretado un estado de emergencia, la siguiente oración: “Solo se podrán aprobar derramas en asambleas presenciales, cuando hayan sido incluidas en la convocatoria de la reunión, y cuando se le presente al Consejo de Titulares al menos tres (3) cotizaciones para los trabajos propuestos.” Además de que dicho texto trata sobre un asunto totalmente distinto de los procesos para la celebración

de asambleas por videoconferencia, se trata de una enmienda totalmente innecesaria, ya que en el próximo párrafo el propio Art. 51 ya establece que “*No se podrán celebrar asambleas ordinarias ni se aprobarán derramas utilizando el método alterno de Asambleas por videoconferencia.*” Asimismo, el Art. 50 establece que las convocatorias deberán indicar los asuntos que se tratarán en cada asamblea. Con respecto a la presentación de las 3 cotizaciones, ello ya quedaría atendido en la enmienda propuesta al Art. 49 con las recomendaciones que ya discutimos en estos comentarios, sin olvidar además que la derrama puede aprobarse para pagar todo gasto no presupuestado –como por ejemplo, el cumplimiento con una sentencia final y firme– y no solo para la ejecución de obras o trabajos.

De igual forma, las enmiendas propuestas en el próximo párrafo del Art. 51 (que comienza “Cuando exista un estado de emergencia decretado”), véase pág. 24 del proyecto, son totalmente innecesarias. Como está actualmente, surge claramente del texto de la Ley que cuando no sea posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria (presencial), la primera opción que deberá contemplarse para la toma de decisiones que sean necesarias es reunir al Consejo en asamblea extraordinaria utilizando plataformas de videoconferencia. En cuanto a la próxima oración, también resulta innecesario añadir el texto en bastardillas en la frase “asambleas ordinarias *para aprobar presupuestos*” pues el Art. 50 de la Ley ya establece en las asambleas ordinarias se aprobará el presupuesto anual de cada condominio: “El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año para aprobar el presupuesto anual y los estados financieros”.

Por último, sugerimos que se enmiende el Art. 51 para incluir disposiciones que permitan la *participación de titulares por videoconferencia* en las asambleas, sin que para ello tenga que haber un estado de emergencia decretado. Sobre el particular véase nuestros comentarios a esta Comisión con fecha de 16 de octubre de 2023 en relación con el PC 1306, pág. 7. 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 las enmiendas van dirigidas 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.

VIII. Enmiendas propuestas al Art. 53

Nos parecen positivas las enmiendas propuestas al Art. 53, con excepción de las dirigidas al inciso (k) por entender que éstas son totalmente innecesarias. Si la Junta releva al Agente Administrador por justa causa, queda claro bajo las disposiciones actuales de la Ley que el Consejo tiene que ser notificado y que el Consejo, de entenderlo procedente, puede dejar sin efecto la decisión de la Junta.

IX. Enmiendas propuestas al Art. 54

Las enmiendas propuestas por el PS 1287 al Art. 54 también nos parecen innecesarias y, en parte, incompatibles con los mejores intereses del Consejo de Titulares.

El proyecto propone modificar el Art. 54 para condicionar expresamente la potestad de la Presidencia para tener la asistencia de otras personas en el proceso de presidir la asamblea a que dicha(s) persona(s) “estén previamente presupuestadas o aprobadas por el Consejo de Titulares”. Las enmiendas al Art. 50 también proponen incluir esta condición a la Junta de Directores para poder invitar a asesores u otros recursos a las asambleas. Nos parece que, por un lado, estas enmiendas son innecesarias porque de varias disposiciones de la Ley surge claramente que el presupuesto anual –que tiene que ser aprobado por el Consejo– limita las facultades y la discreción de la Junta, pues contiene las directrices que obligan a la Junta de Directores con respecto a los gastos en los que pueden incurrir y para qué. Cualquier gasto que no sea compatible con el presupuesto aprobado debe ser previamente consultado y avalado por el Consejo. A esos fines:

- El Art. 43 de la Ley dispone que “[e]l trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta de Directores *ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el Consejo de Titulares.*” (Énfasis suplido.)
- El Art. 53, inciso (f), establece que “[l]os estados financieros deberán incluir un estado de ingresos y gastos de todos los fondos existentes, indicando la cantidad total facturada y/o recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, *los gastos detallados de acuerdo a las partidas incluidas en el presupuesto anual aprobado*, incluyendo los pagos realizados al Agente Administrador, si aplica.” (Énfasis suplido)
- El Art. 53, inciso (g), establece: “Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias, *conforme dispone*

el presupuesto anual aprobado por el Consejo de Titulares y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias previa aprobación del Consejo de Titulares.” (Énfasis suplido)

- El Art. 58 establece, en su parte pertinente: “La Junta de Directores no podrá aprobar contratos para obras, servicios, suministro de materiales y cualquier otro, que conlleven el desembolso de fondos comunes recaudados a través de cuotas de mantenimiento y derrama, que excedan el período del presupuesto operacional bajo su manejo y administración mientras se desempeñan como directores, salvo que contengan una resolución de revocación unilateral y sin expresión de causa, a favor de la Junta y/o el Consejo de Titulares [...]”

En otras palabras, bajo el texto vigente de la Ley de Condominios, no solo los honorarios de todos los asesores, asistentes y demás recursos que acompañen a la Presidencia o a los miembros de la Junta en una asamblea tienen que estar contemplados en el presupuesto aprobado por el Consejo, sino que los honorarios de todos los contratistas y la ejecución de todas las obras tienen que estar presupuestadas. De no estarlo, la Junta debe antes consultar al Consejo y obtener su previa autorización.

El proyecto también propone limitar la potestad de la Presidencia para seleccionar la representación legal a que obtenga *antes* el consentimiento del Consejo de Titulares. Por razones obvias, este requisito puede impedir que oportunamente se lleven a cabo las acciones necesarias para instar reclamaciones para hacer cumplir la Ley, el reglamento o las decisiones del Consejo, o para defender al Consejo de acciones instadas en su contra, en claro perjuicio de los mejores intereses del Consejo. El proceso en sí de buscar asesoría y representación legal que se estime adecuada y se ajuste a las directrices presupuestarias puede tomar tiempo. Por esto no estamos de acuerdo con que la Presidencia tenga que convocar una asamblea extraordinaria para obtener la aprobación *previa* del Consejo de Titulares sobre la abogada o abogado que se pueda contratar para representar al Consejo de Titulares en cualquier acción extrajudicial o judicial.

De otro lado, la inclusión o eliminación de las disposiciones sobre la potestad del Consejo de Titulares para confirmar o revocar la representación legal seleccionada por la Presidencia (previa consulta a la Junta), no le da ni le quita derechos al Consejo de Titulares. Tratándose del abogado o abogada del Consejo de Titulares, es incuestionable que el Consejo de Titulares tiene la potestad para establecer parámetros sobre las características que deberá tener su representante legal; ajustar las cantidades en el presupuesto que irán dirigidas a pagar por la

representación legal; rechazar un abogado y exigir la terminación de la relación abogado-cliente con ese; e incluso para solicitar que se contrate a determinado abogado, distinto al seleccionado por la Presidencia, previa consulta a la Junta.

Ahora bien, aunque ciertamente se trata de la representación legal del Consejo, nótese que es la Presidencia quien, de ordinario y como regla general, en su carácter de agente y representante del Consejo de Titulares tiene comunicación directa con la representación legal para encomendar y manejar los asuntos referidos a su atención. Ante ello, es ideal que haya una buena relación entre la Presidencia y la representación legal del Consejo, partiendo siempre de la premisa de que ambos –tanto la Presidencia como el abogado del Consejo– estén plenamente conscientes de que el deber del abogado o abogada es defender los mejores intereses del Consejo de Titulares, y no los intereses particulares de la Presidencia ni de cualquier otro miembro de la Junta de Directores, y siempre actúen de conformidad con esos principios.⁶

X. Enmiendas propuestas al Art. 55

Nos parecen positivas las enmiendas propuestas al Art. 55, por lo que apoyamos tales enmiendas.

XI. Enmiendas propuestas al Art. 58

A) Contratación de cónyuges y cohabitantes de miembros de la Junta

El Art. 58 de la Ley de Condominios establece normas sobre la contratación de servicios, ejecución de obras y suplidores de materiales. Entre éstas se desalienta y se condiciona la contratación de servicios ofrecidos por titulares del condominio, miembros de su Junta de Directores o personas que estén relacionados hasta el segundo grado de consanguinidad con titulares, miembros de la Junta o el Agente Administrador. El PS 1287 propone incluir a los cónyuges y a los cohabitantes de titulares, miembros de Junta y del Agente Administrador en la categoría de personas cuya contratación se desalienta y se condiciona.

Favorecemos la modificación propuesta, pero en vez de usar los términos “esposos” para las personas legalmente casadas y “concubinos” para quienes no lo estén, recomendamos utilizar los términos “cónyuge” y “cohabitante”. A

⁶ La discusión presentada en los dos párrafos que anteceden está, en parte, contenida en Michel J. Godreau y Mariana I. Hernández Gutiérrez, *supra nota 1*, en las págs. 319-320.

diferencia del término “esposo” o “esposa”, el término “cónyuge” es neutral en términos de género. Por su parte, rechazamos el uso del término “concubino” o “concubina” por las connotaciones negativas que tiene dicho término. De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, los sinónimos de “concubino” o “concubina” son “amante, querido, fulano, barragana, coima, manceba, dama.”⁷ En cambio, la palabra “cohabitar” se refiere a “Habitar juntamente con otra u otras personas” a “Hacer vida marital” y sus sinónimos son “convivir, coexistir”.⁸

Asimismo, para mejorar la redacción y el uso de las preposiciones, sugerimos que la enmienda sea reformulada como sigue: “Sólo se podrán contratar servicios profesionales ofrecidos por personas que sean titulares del condominio, miembros de la Junta de Directores, [o] personas relacionadas hasta el segundo grado por consanguinidad *con, o cónyuges o cohabitantes de* [con] los miembros de la Junta, [con] titulares del condominio, o [con] el Agente Administrador, si durante el periodo de evaluación previo a la contratación se solicitaron y evaluaron al menos tres (3) cotizaciones para el mismo servicio.”

Sugerimos que también se incluyan a los “cónyuges” y “cohabitantes” de titulares, miembros de Junta y Agente Administrador en la prohibición sobre la contratación de servicios legales en la última oración del Art. 58.

XII. Enmiendas propuestas al Art. 59

A) Cese de la obligación de aportar a los gastos comunes si “de una evaluación estructural se concluy[e] que un apartamento, o el inmueble en su totalidad, resulte ser permanentemente irreparable”.

El PS 1287 propone enmendar el tercer párrafo del Art. 59 para incluir la siguiente oración: “Cuando de una evaluación estructural se concluya que un apartamento, o el inmueble en su totalidad, resulte ser permanentemente irreparable, entonces la responsabilidad de los titulares afectados por esa determinación de contribuir para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales y limitados cesará inmediatamente.”

⁷ <https://dle.rae.es/concubino?m=form>

⁸ <https://dle.rae.es/cohabitar?m=form>

Ya en la parte VII (A) de estos comentarios discutimos el carácter esencial que tiene, para la existencia y viabilidad del Régimen, la obligación de contribuir proporcionalmente a los gastos comunes y su cumplimiento. Como allí enfatizamos, y como también lo ha reconocido el Tribunal Supremo, cuando un titular deja de contribuir al pago de los gastos comunes, todos los demás titulares se ven afectados.

Con respecto a la enmienda propuesta, de entrada, nos surgen múltiples cuestionamientos que, sin duda, generarán incertidumbre, conflictos, controversias judiciales e interpretaciones diversas. Por ejemplo, la evaluación estructural, ¿por quién podrá o tendrá que ser hecha? ¿Debe ser hecha por una entidad gubernamental o basta con sea un perito privado? ¿Qué experiencia o preparación deberá tener ese perito? ¿Qué ocurriría si otro perito opina y concluye de forma distinta? La conclusión de que el apartamiento es permanentemente irreparable, ¿debe formar parte de un dictamen judicial final y firme? El PS 1287 no contesta ninguna de estas interrogantes.

Reconocemos que cuando un o una titular queda impedida de usar su apartamiento por razones que están totalmente fuera de su control y poder decisonal debe quedar relevada de contribuir a los gastos comunes, *salvo que esa titular se mantenga utilizando elementos comunes del condominio*. Sin embargo, para atender el problema recomendamos que se describa el escenario que abra la puerta al cese de la responsabilidad de aportar a los gastos comunes, utilizando, en parte, el lenguaje propuesto en el PC 1306 (versión aprobada por la Cámara y remitida al Senado): “En caso de que *los titulares hayan sido desalojados del condominio 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*, estos no estarán obligados a cumplir” con sus aportaciones a los gastos comunes del inmueble.

No se trata, ni puede tratarse de casos de renuncia o abandono del apartamiento o de decisiones volitivas sobre el uso o no uso del apartamiento 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 apartamiento*. 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 apartamiento de dicho titular; o salvo que se demuestre que, a pesar estar impedido de usar su apartamiento, el titular en cuestión se mantenga activamente*

utilizando elementos comunes del condominio, como la piscina, el gimnasio u otras áreas.

B) Sobre la suspensión del servicio por deudas de gastos comunes y planes de pago cuando el titular demuestre que ha ocurrido una merma en sus ingresos o capacidad de pago

El PS 1287 también propone enmendar el octavo párrafo del Art. 59 para insertar lo siguiente: “No se suspenderá el servicio de agua potable y electricidad en aquellos casos en los que el titular demuestre mediante certificación médica que depende de tales servicios para el cuidado de una condición de salud. Tampoco se suspenderán dichos servicios mientras el titular demuestre que tales cargos cobrados por la Junta de Directores se encuentran impugnados en el Tribunal o en el Departamento de Asuntos del Consumidor, hasta que advenga final y firme la determinación administrativa o judicial.”

Reiteramos nuevamente lo discutido en la parte VII (A) de estos comentarios sobre el carácter esencial que tiene, para la existencia y viabilidad del Régimen, la obligación de contribuir proporcionalmente a los gastos comunes y su cumplimiento. El corte de los servicios públicos o *utilities* que reciben los titulares por medio del uso de propiedad comunal es otra de las herramientas más importantes y efectivas para hacer cumplir la obligación de todo titular de aportar al pago de los gastos comunes.⁹ Antes de que se incorporaran a la derogada Ley de Condominios disposiciones específicas sobre el corte de servicios, el Tribunal Supremo autorizó esta medida en el año 1981 por tratarse de una medida necesaria y conveniente para el mejor servicio común a tenor con lo dispuesto en el entonces vigente Art. 38 de aquella Ley (equivalente al inciso (j) del vigente Art. 49 de la Ley 129-2020). Razonó así el Supremo:

Si bien es cierto que el demandante, al igual que los demás titulares, contrató individualmente con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para que ésta le suministrara agua potable, ésta trae el agua hasta la tubería matriz del edificio, de ahí en adelante el líquido fluye hasta los apartamentos individuales a través de la tubería común, perteneciente a todos los condóminos, mediante las bombas de agua que la impulsan a los pisos superiores, asumiendo los condóminos el costo de mantenimiento y limpieza de la cisterna

⁹ La discusión presentada en los dos párrafos que anteceden está, en parte, contenida en Michel J. Godreau y Mariana I. Hernández Gutiérrez, *supra nota 1*, en las págs. 385-388.

donde se deposita el agua, de las bombas del agua, de la tubería común y de la electricidad que requiere el sistema de bombeo.

Como es sabido, las bombas de agua impulsan el agua a todos los pisos superiores de los condominios. El apartamento del demandante queda en un tercer piso. *Por lo tanto para que pueda hacerse efectiva la facultad del Consejo de Titulares en lo que respecta al uso de los elementos comunes (tubería, cisterna y bomba), sin que se afecten los condóminos que están al día en el pago de sus cuotas, precisa que se le reconozca la facultad de tomar las medidas que sean necesarias para hacer valer los derechos de todos los condóminos.* La tomada en este caso resulta 'necesaria' y 'conveniente'[...¹⁰]

Las enmiendas propuestas por el PS 1287 sobre el corte de servicios son totalmente innecesarias, además de que la última oración citada se presta para la presentación de acciones frívolas y el abuso de los procedimientos adjudicativos con el solo propósito de dejar sin efecto la suspensión de servicios. El Art. 59 de la Ley ya establece una excepción para cuando se trate de un titular que, genuinamente, su vida dependa de equipo que necesite de estos servicios para poder funcionar. Específicamente, el último párrafo del Art. 59 establece:

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

Nos parece que estas disposiciones de la Ley vigente hacen un adecuado balance de los intereses en conflicto, ninguno de los cuales puede tomarse livianamente. Así, si el titular demuestra que necesita el equipo para el sostenimiento de su vida, la Ley ordena que se paralicen los procesos de

¹⁰ *Maldonado v. Consejo de Titulares*, 111 DPR 427, 433-434 (1981)

suspensión de servicios, para que entonces las partes puedan negociar y acordar un plan de pago que permita al titular saldar, poco a poco, la deuda vencida.

La disposición propuesta para establecer expresamente que no se suspenderán dichos servicios mientras el titular demuestre que tales cargos cobrados por la Junta de Directores se encuentran impugnados en el foro adjudicativo con jurisdicción, también es innecesaria pues el Art. 65 de la Ley ya establece en su párrafo quinto que el titular que quiera impugnar deudas imputadas o cargos de gastos comunes no tiene que haber pagado esas deudas o cargos para poder tener acceso al foro adjudicativo. Una vez instada la demanda o querella impugnando la deuda o cargos, se trataría de un asunto *sub judice* que, como se sabe, impide que la Junta de Directores (como agente del Consejo) pueda tomar acciones que afecten la autoridad del foro adjudicativo para conceder un remedio adecuado (incluyendo, desde luego, el corte de servicios por el impago de la deuda objeto de la evaluación judicial).

Además de tratarse de una enmienda innecesaria, nos preocupa que el lenguaje propuesto pueda ser interpretado de forma que la mera presentación de una querella o demanda de impugnación, independientemente de sus méritos o su razonabilidad, pueda sin más suspender y dejar sin efecto el corte de los servicios ya implementado por el incumplimiento con las aportaciones a los gastos comunes. Ello sin duda, se presta para el abuso del derecho y de los procedimientos judiciales, en total menoscabo al Régimen y en claro perjuicio a la comunidad de titulares.

1) *Sobre los documentos que puedan requerirse como prueba de que el titular ha tenido una merma en sus ingresos o en su capacidad de pago*

El Art. 59 de la Ley contiene disposiciones que requieren que la Junta de Directores evalúe –junto con el o la titular– la posibilidad de acordar un plan de pago sobre la deuda acumulada en aportaciones a gastos comunes si dicha titular demuestra que ha sufrido una reducción en sus ingresos o en su capacidad de pago. El PS 1287 propone enmendar el Art. 59 para establecer que, en tales casos, la Junta no podrá requerir al titular que someta prueba sobre la reducción en sus ingresos o capacidad de pago, *o de la de sus familiares*, “más allá de los que el titular pueda proveer para demostrar la merma de ingresos o incapacidad de pago.”

Nos parece que la enmienda en cuestión no tiene razón de ser. De entrada, como cuestión básica de derecho, los miembros de la Junta de Directores no pueden requerir prueba de ingresos de terceras personas que no sean titulares o cotitulares del apartamento, independientemente de que sean o no familiares,

amigos o conocidos del titular moroso. La obligación de pagar las aportaciones a los gastos comunes es sólo del titular o cotitulares, por lo que sería un total contrasentido que la Junta de Directores exija prueba de los ingresos de la madre, de un tío, de un hermano o una amiga de un titular, para negociar un plan de pago con dicho titular. Incluso, la Junta de Directores no puede pedir prueba de los ingresos de un cohabitante del titular que no sea copropietario del apartamento. El Art. 59 de la Ley ya es claro con respecto a este principio básico de derecho, al disponer en su primera oración: “Los *titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble* y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.” (Énfasis suplido.) Queda claro que no se necesita ninguna enmienda a la Ley para aclarar que la Junta de Directores no puede requerir evidencia de los ingresos y gastos de familiares, amigos o cohabitantes del titular que no sean cotitulares del apartamento. Lo único que se necesita es que las personas conozcan los principios de derecho que rigen sus derechos u obligaciones.

De igual forma rechazamos el lenguaje propuesto por el PS 1287 para limitar los documentos que pueda requerir la Junta de Directores a aquellos que el titular indique que “puede” presentar. Para que el titular pueda recibir el tratamiento especial que implica un acuerdo de plan de pago para que el titular pueda amortizar su deuda y pagar poco a poco lo que debió haber pagado pero no pagó, la Junta de Directores debe poder requerir –y el titular debe poder proveer– toda aquella prueba que de ordinario se utilice para demostrar ingresos y capacidad de pago. Ejemplos de esa prueba son talonarios de pago de salario, planillas de contribución sobre ingresos o estados financieros. Si el titular solicita el plan de pago por razón de que han reducido sus ingresos, tiene que presentar la prueba de la cual surja que han reducido sus ingresos. Si no tiene esa prueba o no quiere presentarla, no puede tener derecho al plan de pago.

Como se sabe, los principios generales de derecho prohíben que las personas actúen de mala fe y de forma abusiva, irrazonable y caprichosa en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus obligaciones. Además, la Ley de Condominios eleva a rango primario de derecho esos principios al establecer en su Art. 2:

Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo con los criterios que más adelante se establecen.

El titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

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

El Art. 59 vigente establece clara y expresamente que “antes de la suspensión del servicio será obligación de la Junta de Directores junto con el titular, evaluar [...] un plan de pago en aquellos casos en que el titular demuestre que ha mediado o acontecido un evento que ha tenido el efecto de mermar sus ingresos o capacidad de pago.” Al amparo de las disposiciones del citado Art. 2, de los principios generales de derecho que aplican a todas las personas en nuestro ordenamiento, del deber de fiducia y el deber de “[a]tender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen”¹¹ que tienen los miembros de la Junta de Directores, estos no pueden actuar de forma abusiva o arbitraria en el ejercicio de su obligación de evaluar planes pago cuando el titular sufre una reducción en sus ingresos o capacidad de pago. Por tanto, además de las deficiencias ya señaladas con respecto a las enmiendas propuestas al Art. 59, la enmienda propuesta en el noveno párrafo de dicho artículo para especificar que “La Junta de Directores no podrá negar arbitraria e irrazonablemente un plan de pago ofrecido por el titular” es innecesaria.

Por todas las razones que hemos expresado, no apoyamos las enmiendas propuestas por el PS 1287 al Art. 59.

XIII. Enmiendas propuestas a los Arts. 65 y 66

Según planteamos en la parte I de estos comentarios, la decisión de eliminar la jurisdicción adjudicativa del DACO en asuntos sobre condominios y transferirla en su totalidad al Tribunal de Primera Instancia tiene que ser el resultado de un análisis detenido sobre las razones por las cuales el DACO no ha estado ejerciendo eficazmente sus funciones, los recursos que tenga la Rama Judicial para asumir la

¹¹ Art. 53 (a) de la Ley 129-2020.

responsabilidad de adjudicar, en primera instancia, el volumen de casos sobre condominios, y de las posturas que expresen tanto el DACO como la OAT sobre la propuesta en cuestión.

Más allá de ello, debemos comentar sobre la enmienda que el PS 1287 propone hacer en el quinto párrafo del Art. 65, véase su pág. 41 línea 22, que se suma a la larga lista de enmiendas innecesarias que propone hacer este proyecto. Del texto vigente del quinto párrafo del Art. 65 surge claramente que el término de dos (2) años para instar las reclamaciones que tienen ese término de prescripción, comienza a transcurrir desde que el reclamante tenga conocimiento –o deba tener conocimiento– de la acción o decisión objeto de la reclamación. El Artículo en cuestión específicamente establece que el término comenzará a transcurrir desde que se tomó la acción *si la acción o decisión fue en presencia del titular*, pues al haber estado presente tiene o debe tener conocimiento de ésta, o desde la notificación de la decisión si no estuvo presente.

Estamos en la mejor disposición de asistir a esta Comisión y a la Asamblea Legislativa en la atención del PS 1287 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

f/ Michel J. Godreau
Prof. Michel J. Godreau Robles