

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va}. Asamblea
Legislativa

7^{ma}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1565

19 de abril de 2020

Presentado por el señor *Romero Lugo*

Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor y Servicios Públicos Esenciales

LEY

Para enmendar el Artículo 38A de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios”, con el fin de permitir la votación electrónica para acuerdos del Consejo de Titulares durante declaraciones de emergencia decretadas por el Gobierno de Puerto Rico o el Gobierno de los Estados Unidos de América.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Puerto Rico se encuentra bajo una situación de emergencia decretada por el Gobierno de Puerto Rico con la llegada del COVID-19. Durante esta emergencia se han puesto en vigor medidas extraordinarias para salvaguardar la seguridad, salud y vida de los puertorriqueños. Entre las medidas implantadas están la Orden Ejecutiva OE-2020-023 y órdenes ejecutivas subsiguientes, mediante las cuales se establece un toque de queda para todas las personas en Puerto Rico y solo se le permite estar en la calle a aquellos que cualifiquen bajo una de las exenciones mencionadas en las mismas. Ante este panorama, los condominios en la isla han tenido que lidiar con una carga que nunca antes habían enfrentado.

Afrontar esta situación adecuadamente requerirá que las juntas de directores en condominios tomen medidas para hacer cumplir las distintas órdenes, cartas circulares

y demás mecanismos que el Gobierno de Puerto Rico está implantando. En algunos casos, estas medidas podrían requerir aprobación del Consejo de Titulares del condominio, requiriendo la celebración de una asamblea cuando ello no es posible o aconsejable, a tenor con las medidas que ha ordenado el Gobierno de Puerto Rico. La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios”, no contiene actualmente un mecanismo útil para que los consejos de titulares puedan tomar decisiones sin la celebración de asambleas, toda vez que el Artículo 38A únicamente dispone para la adopción de acuerdos sin asamblea cuando concurren todos los titulares y así lo decidan o cuando todos los titulares con derecho al voto en dicha reunión renunciaren a que se celebre y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta.

Ante la situación sin precedentes que estamos viviendo y con el interés de estar preparados para cualquier otra situación futura, esta Asamblea Legislativa entiende apropiado enmendar la Ley de Condominios para permitir que los consejos de titulares incluyan en sus reglamentos mecanismos para votaciones sin asamblea y de no tener dicho mecanismo aprobado, que en situaciones de emergencia decretadas por el Gobierno local o federal, los titulares puedan tomar las decisiones que estimen necesarias sin la celebración de una asamblea.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 38A de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de
2 1958, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios”, para que lea
3 como sigue:

4 “Artículo 38A.

5 El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una vez al año...

6 ...

1 No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de
2 Titulares para determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar
3 en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a
4 que se tome la acción propuesta.

5 El Consejo de Titulares podrá establecer en su reglamento mecanismos
6 electrónicos para votación sin necesidad de asamblea. En tal caso, el
7 reglamento incluirá la forma en que se identificará al titular que emite el voto
8 y la forma en la que se notificarán los votos emitidos por apartamento.

9 Cuando el Gobernador de Puerto Rico o el Presidente de los Estados
10 Unidos de América haya decretado un estado de emergencia a nivel estatal o
11 a nivel nacional en el que se incluya a Puerto Rico y se necesite tomar una
12 determinación que requiera aprobación del Consejo de Titulares, pero no sea
13 posible o segura la celebración de una asamblea y no se haya enmendado el
14 reglamento del condominio para establecer mecanismos de votación sin
15 asamblea, se seguirá el siguiente mecanismo:

16 La Junta de Directores, Director o Presidente redactará una notificación
17 a ser enviada a los titulares que contendrá: 1) el nombre del condominio; 2) la
18 fecha de la notificación; 3) la situación apremiante que requiere una votación
19 sin la celebración de una asamblea; 4) que al participar en la votación se
20 renuncia a la convocatoria y asamblea para discutir y votar sobre el tema de la
21 notificación; 5) el periodo que se tendrá para recibir los votos; y 6) la forma en

1 que se realizará el voto, ya sea mediante documento impreso o mecanismo
2 electrónico.

3 Para toda votación sin la celebración de asamblea, incluyendo las que
4 se realicen en casos de emergencias decretadas por el Gobierno de Puerto Rico
5 o el Gobierno de los Estados Unidos, se cumplirá con lo siguiente:

6 La notificación incluirá las alternativas para la votación y un espacio
7 claramente denominado para emitir el voto. Además, tendrá espacio para
8 identificar al titular que emite el voto, número de apartamento y estampar su
9 firma. En caso de votaciones mediante mecanismo electrónico, se permitirá
10 una firma electrónica.

11 De utilizarse un mecanismo electrónico, el mismo deberá proveer para
12 que se pueda corroborar y certificar el resultado de la votación.

13 Para poder proceder con la acción que se propone, se deberá obtener la
14 votación a favor de la mayoría de los titulares, según el concepto de mayoría
15 establecido en el reglamento, o de la mayoría compuesta en determinaciones
16 que requieran otro tipo de mayoría o unanimidad. Una vez se haya obtenido
17 el voto afirmativo requerido, se notificará a todos los titulares de los
18 resultados obtenidos mencionando el número de votos y números de
19 apartamentos junto al voto emitido.

20 Para este tipo de votación no se permitirá el voto por representación
21 voluntaria. Se dará un término mínimo de setenta y dos (72) horas para que
22 los titulares puedan emitir su voto en cuanto al asunto sujeto a determinación

1 y se utilizará para el cálculo de la mayoría los titulares que hayan emitido el
2 voto dentro del tiempo establecido. La acción será ejecutable desde el
3 momento en que se obtengan los votos requeridos para su aprobación.

4 Se deberá mantener en el Libro de Actas copia de la notificación, copia
5 fehaciente de su envío, prueba de los votos emitidos, la certificación del
6 resultado de la votación y evidencia de la notificación del resultado.

7 Independientemente de lo dispuesto en el Artículo 42(e), por voto
8 mayoritario del Consejo de Titulares...”

9 Sección 2. - Vigencia.

10 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.