

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

2^{da}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 821

17 de octubre de 2025

Presentado por la señora Soto Aguilú (*Por Petición*)

Referido a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social

LEY

Para enmendar diversos artículos de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", a los fines de viabilizar la propiedad individual sobre apartamentos, definir roles y obligaciones de los titulares y las juntas de gobierno, establecer regulaciones específicas para condominios mixtos, ajustar requisitos de notificación, seguros y sanciones, y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", regula el régimen de propiedad horizontal en la isla, permitiendo a los titulares disfrutar de sus apartamentos y áreas comunes dentro de un marco de convivencia y respeto mutuo. Con el paso del tiempo, han surgido necesidades de modernización y claridad en aspectos como la administración interina, la gestión de condominios mixtos, las obligaciones de notificación, los seguros y las sanciones por incumplimientos.

Esta medida responde a una petición ciudadana presentada por Jeffrey Rivera Sanabria, líder comunitario con experiencia en la Administración de Vivienda Pública, quien ha destacado la importancia de fortalecer la gobernanza y los derechos de los titulares para promover comunidades sostenibles.

Esta enmienda busca actualizar el propósito de la ley para enfatizar el disfrute y dominio de la propiedad privada, establecer definiciones claras como "Adquiriente Involuntario" y "Adquirente Voluntario", y regular aspectos específicos como las tarifas de servicios en condominios mixtos, las obligaciones del desarrollador durante la administración interina, y los poderes de las juntas de directores en emergencias. Además, se ajustan los requisitos de notificación de cambios de titularidad, se refuerzan las normas de uso de apartamentos, y se establecen mecanismos para la resolución de disputas y la imposición de multas, todo ello alineado con principios de buena fe y no abuso del derecho. La medida también exime automáticamente de tributación a los consejos de titulares y regula la contratación de servicios profesionales, asegurando transparencia y competencia.

Esta Asamblea Legislativa declara como política pública del Gobierno de Puerto Rico fortalecer el régimen de propiedad horizontal mediante una gobernanza inclusiva y eficiente, sin imponer cargas fiscales significativas, y en cumplimiento de los principios constitucionales de propiedad privada, igualdad y bienestar general establecidos en la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958,
2 según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico",
3 para que lea como sigue:

4 Artículo 2.- Propósito Esta Ley se aprueba con el propósito, entre otros, de
5 viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio
6 o inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo con los criterios
7 que más adelante se establecen. El titular de un apartamento sometido al Régimen de
8 Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las

1 áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al
2 disfrute de sus respectivas propiedades.

3 *El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del*
4 *condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando que el propósito*
5 *del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute y dominio de la propiedad privada*
6 *sobre el apartamento a través del cuidado y mantenimiento de los elementos comunes. Cada titular*
7 *reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está*
8 *limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su*
9 *apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al*
10 *derecho ajeno.*

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

14 Esta ley se interpretará en protección de los derechos de los titulares.

15 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958,
16 según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico",
17 para que el inciso (b) y (c) lean como sigue:

18 b) Adquiriente Involuntario – El acreedor hipotecario que, para proteger su
19 acreencia, adquiera una propiedad como parte de un proceso de ejecución de hipoteca,
20 **[licitando o sin licitar, o de dación en pago]**, total o parcial.

21 Adquirente Voluntario – **[Persona, que luego de ejercer su criterio en el curso usual de**
22 **los negocios, deliberadamente adquiere el bien inmueble porque le resulta un buen**

negocio. Se entiende que incluye a un comprador convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro de la subasta] *Persona o entidad que no proveyó el financiamiento original para la adquisición del inmueble o su subsecuente refinanciamiento, y adviene titular del bien inmueble por el negocio jurídico que fuera, exceptuando la subasta mediante el cual ejecuta el crédito que proveyó como financiador original de la compraventa del inmueble o su posterior refinanciamiento. Se entenderá por adquirente voluntario, por tanto, el comprador convencional, el posterior adquirente del instrumento de quien garantizó la financiación original para la compra del inmueble o su refinanciamiento, sin importar el momento en que adviene como nuevo adquirente, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante, un licitador que se lleva la buena pro en la subasta, o aquel que la recibe en dación de pago.*

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 15 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", para que el inciso (e) lea como sigue:

a)...

b)...

c)...

d)...

e) Se entenderá que la tarifa del servicio de energía eléctrica *y agua potable* consumido por aquellos abonados que representen juntas, consejos de titulares, constituidas bajo esta Ley, serán de tarifa residencial y no comercial. Dicha conversión deberá aplicarse exclusivamente a aquellas facturas por consumo de servicios

energéticos de los elementos comunes del inmueble que sean utilizados únicamente para promover el uso residencial de la estructura. Las edificaciones constituidas bajo esta Ley, que tengan en una misma estructura usos residenciales y comerciales, podrán acogerse al ajuste de tarifa dispuesto en esta Ley.

Sección 4.- Se enmienda el Artículo 32 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 32.- Obligaciones del Desarrollador para la Administración Interina.

A partir de la primera venta, el Desarrollador, en su función de Administrador Interino, tendrá las siguientes obligaciones para la administración interina:

a) Adquirir la fianza de fidelidad conforme establecido en el inciso (k) del Artículo 35 que se mantendrá vigente hasta dos años después de la transición.

[a] *b...*

[b] *c...*

[c] *d...*

[e] *f...*

[f] *g...*

[g] *h...*

Sección 5.- Se enmienda el Artículo 37 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 37.- Notificaciones al Director o Junta de Directores Tanto el adquirente como el transmitente del título serán responsables de notificar al Director o Junta de Directores, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la transacción de cambio de titular de su apartamento, el nombre, los apellidos, los teléfonos de contacto, la dirección física, la dirección postal, la dirección de correo electrónico y el método preferido de notificación de los asuntos relacionados a su apartamento. También notificarán la fecha de vigencia del cambio de titular, la información sobre el financiamiento del apartamento por parte del adquirente, *incluyendo número de préstamo hipotecario y entidad tenedora de la acreencia hipotecaria*, si hubiere alguno, y demás particulares de la adquisición, presentando y entregando copia de los documentos fehacientes que acrediten dicha transacción, además de estampar su firma en el registro correspondiente. El adquirente deberá notificar de cualquier otra persona que resida en dicho apartamento. El transmitente que incumpla con este requisito seguirá respondiendo de las cuotas de mantenimiento, cuotas especiales, multas, derramas, seguro comunal o cualquier otra deuda que se acumule posterior a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, hasta tanto y en cuanto se cumpla con este requisito de notificación.

....

El titular notificará cualquier cambio en la información requerida en este Artículo al Director o Junta de Directores dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de efectividad de dicho cambio. De la misma forma se notificará cualquier cambio en la hipoteca, o cualquier cesión o arrendamiento del apartamento, entregando copia

fehaciente del *número de préstamo hipotecario y entidad tenedora de la acreencia hipotecaria*, contrato de **[hipoteca]**, cesión y/o arrendamiento otorgado, no más tarde de la fecha en que entra en vigor.

Sección 6.- Se enmienda el Artículo 39 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 39.- Reglas que Gobiernan el Uso de Apartamentos; Infracción Dará Lugar a Acción de Daños.

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

a)...

b) La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como, "Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho", y cualquier otro remedio en equidad. La Junta de Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas establecidas en esta Ley.

1)...

2) ...

3)...

1 4) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación,
2 reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y
3 goce legítimo de los demás. Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de
4 reparación y seguridad, tan pronto sean necesarias para que no se afecte la seguridad
5 del inmueble ni su buena apariencia. Todo titular u ocupante de un apartamento
6 vendrá obligado a permitir en su apartamento las reparaciones o trabajos de
7 mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para su
8 realización.

9 En casos donde exista una situación de emergencia o de urgencia que requiera
10 del acceso inmediato al apartamento para realizar obras de mitigación o reparación y no
11 sea posible localizar al titular u ocupante del apartamento para que autorice el acceso al
12 mismo, la Junta de Directores tendrá facultad para autorizar la entrada del personal
13 necesario para remediar dicha situación. Para propósitos de este Artículo, se entenderá
14 por situación de emergencia o urgencia, aquellas que requieran de obras de mitigación
15 o reparación para evitar daños mayores a la propiedad del titular, al inmueble o la
16 propiedad de los restantes titulares o que ponga en peligro la vida y salud de titulares
17 y/o terceros. Cuando sea necesario el acceso al interior de un apartamento y no haya
18 sido posible contactar al titular u ocupante, a pesar de haber realizado las gestiones
19 necesarias para contactarlo, se levantará un acta recogiendo las circunstancias que
20 dieron paso a la intervención y un recuento de lo acontecido.

21 *El titular será responsable de no dejar vehículos de motor inservibles, que no prendan, no*
22 *puedan correr, con marbete vencido de dos años o más, tengan las gomas vacías o carrocería*

1 *destartalada en los estacionamientos. La Junta de Directores tendrá facultad para ordenar la*
2 *remoción de estos luego de haberle dado la oportunidad de corregir la situación al titular y éste*
3 *hiciera caso omiso.*

4 Cuando la Junta de Directores o el Agente Administrador tengan que intervenir
5 para la detección de una filtración o problema que esté afectando áreas privadas,
6 comunes o comunes limitadas y surja de la investigación que el problema proviene de
7 un apartamento, el titular de dicha unidad tendrá que reembolsar los gastos en que
8 incurra el condominio para su reparación. Estos gastos pasarán a formar parte de la
9 próxima cuota de mantenimiento, de forma que, de no pagarse el gasto junto con esta,
10 la totalidad de la deuda será considerada como un plazo en atraso. El monto del gasto
11 será notificado inmediatamente al titular.

12 5) *Salvo que en la escritura matriz o en los planos otra cosa disponga, ningún titular u*
13 *ocupante podrá, sin el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a*
14 *su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes,*
15 *cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar o cambiar las paredes, puertas o*
16 *ventanas exteriores con diseños, colores o tonalidades distintas a las del conjunto y*
17 *cambio de color de los edificios al repintarlo.* Cuando una propuesta de cambio de la forma
18 externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con
19 colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sea sometida a votación del Consejo
20 de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos dos terceras partes (2/3) de
21 todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones
22 en las áreas comunes. **[Las disposiciones bajo este subinciso con relacion al numero**

1 de votos requeridos, no se aplicaran a los inmuebles sometidos al Regimen de
2 Propiedad Horizontal, previo a la aprobacion de esta Ley, los cuales solo se podran
3 modificar por unanimidad de los titulares.]

4 Sección 7.- Se enmienda el Artículo 45 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de
5 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto
6 Rico", para que lea como sigue:

7 Artículo 45.- Prohibición de Construcciones Nuevas u Obras Adicionales Sin el
8 Consentimiento del Consejo de Titulares

9 Ningún titular podrá, sin el consentimiento *unánime* [de dos terceras (2/3) de
10 todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras de los participantes en las areas
11 comunes} y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes,
12 construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, [ni cambiar el conjunto
13 arquitectónico, fachada o afectar la conservación o solidez estructural del edificio.
14 Las disposiciones bajo este articulo en relación al numero de votos requeridos , no se
15 aplicaran a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, previo a la
16 aprobación de esta Ley, los cuales solo se podrán modificar por unanimidad de los
17 titulares.]

18 Sección 8.- Se enmienda el Artículo 48 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de
19 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto
20 Rico", para que lea como sigue:

21 Artículo 48.- Consejo de Titulares.

1 El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración
2 del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Estará integrado por todos
3 los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente
4 convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de
5 los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el
6 condominio.

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

10 El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.
11 Todos los ingresos de todas las actividades u operaciones y todos los activos del
12 Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una
13 combinación de ambos, estarán exentos *de forma automática* de toda clase de tributación
14 sobre ingresos, propiedad, arbitrio, patente o cualquiera otra contribución impuesta o,
15 que más adelante se impusiere por el Gobierno de Puerto Rico. [**siempre que el**
16 **Consejo de Titulares cumpla con los requisitos de la Sección 1101.01 de la Ley 1-2011**
17 **según enmendada, conocida como “Código de Rentas Internas para un Nuevo Puerto**
18 **Rico.]**

19 Sección 9.- Se enmienda el Artículo 49 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de
20 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto
21 Rico", para que lea como sigue:

22 Artículo 49.- Consejo de Titulares - Poderes y Deberes

Corresponde al Consejo de Titulares:

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

1) Junta de Directores. - 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. *Todos los miembros de la Junta de Directores pertenecerán obligatoriamente al Consejo de Titulares.* 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. Las funciones de Vocal las establecerá el Consejo de Titulares en su reglamento.]** Los directores *tienen una obligación fiduciaria* y responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa, siendo el Consejo de Titulares quien posee la causa de acción para reclamar la violación fiduciaria. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.

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

proceso de transición entre la Junta de Directores saliente y la entrante, incluyendo su deber de suministrar documentos, datos, libros, registros, y cualquier otra información, sea en formato físico, electrónico o digital, relevante a la administración y buen gobierno del régimen. Además, tendrán la obligación de asistir y firmar los documentos necesarios para el traspaso de firmas ante las entidades bancarias pertinentes. El incumplimiento de un director con estas obligaciones dará lugar a que se le imponga responsabilidad pecuniaria en su capacidad personal y/o la imposición de sanciones de hasta cien dólares (\$100.00) por cada día que se encuentre en incumplimiento con lo dispuesto en este inciso, **[conforme disponga el foro con jurisdicción.]** *Los miembros electos notificarán a los miembros salientes la fecha de la reunión para cumplir con lo anterior. Salvo que se tenga que posponer la fecha para la reunión de transición por razones justificadas, se le impondrá a los miembros de la Junta de Directores saliente la penalidad de cien dólares (\$100.00) diarios, contados a partir de la fecha establecida para la transición, en su calidad personal. Estos podrán impugnar esa determinación utilizando el procedimiento establecido en el Artículo 65 de esta ley.*

2) Escoger al Agente Administrador, quien podrá ser una persona natural o jurídica, quien podrá o no pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el reglamento. *El Agente Administrador responderá a los intereses del Consejo de Titulares.*

i. ...

ii. Todo contrato de administración, deberá contener los **[siguientes]** requisitos **[mínimos: (1) una póliza, a cargo del Agente Administrador, de responsabilidad publica con cubierta mínima de quinientos mil dólares (\$500,000.00); (2) Una póliza, a cargo del Agente Administrador, sobre los riesgos por deshonestidad o constitutivos de delito o fraude (crime), (3) una póliza, a cargo del Agente Administrador sobre responsabilidad profesional con cubierta mínima de quinientos mil dólares (\$500,000.00) , (4) poseer una póliza vigente obrero - patronal expedida por la Corporación del Fondo del Seguro del Estado, y (5) presentar un Certificado Negativo de Antecedentes Penales . De ser el Agente Administrador una persona jurídica, el Certificado de Antecedentes Penales deberá ser del Oficial Principal de la entidad y de todas las personas naturales que trabajen directamente en la administración de dicho condominio. Los requisitos aquí establecidos deberán estar vigentes en todo el momento que se persista la relación contractual. Sera deber del Agente Administrador de suministrar los documentos que acrediten el cumplimiento y será deber de la Junta de Directores , solicitar los mismos.] establecidos por el Consejo de Titulares o en el reglamento del condominio y los establecidos por el Departamento de Asuntos del Consumidor en el Reglamento sobre Licencia, Permiso, y Registro de Agentes Administradores de Condominios.**

iii. En caso de un cambio de Agente Administrador, el Agente Administrador saliente deberá entregar mediante un acuse de recibo, todos los registros, documentos, llaves y propiedades pertenecientes al Consejo de Titulares al momento de ser requeridos por la Junta de Directores y se prohíbe la retención de estos. *El Director o la*

1 *Junta de Directores notificará al agente administrador saliente la fecha de la reunión para llevar*
2 *a cabo la transición. Salvo que se tenga que posponer la fecha para la reunión de transición por*
3 *razones justificadas, se le impondrá al agente administrador saliente la penalidad de \$100.00*
4 *diarios, contados a partir de la fecha establecida para la transición. De existir alguna*
5 *controversia sobre su terminación como Agente Administrador, este deberá presentar*
6 *una reclamación judicial o someter el asunto a mediación de conflictos, pero en ningún*
7 *caso podrá retener los registros, documentos y demás propiedad cuya entrega requiere*
8 *este inciso. También podrá presentar una acción judicial para impugnar la penalidad de \$100.00*
9 *diarios.*

10 ... Salvo que el reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán por un
11 año. Los miembros de la Junta de Directores seguirán en sus puestos hasta que sean nombrados
12 nuevos miembros. En caso de que haya transcurrido el año o el término provisto por el
13 reglamento y no se haya celebrado la asamblea anual para nombrar nuevos miembros seguirán
14 ejerciendo sus funciones, pero limitado a las funciones cotidianas de sus puestos y no podrán
15 otorgar nuevos contratos ni realizar obras que no sean las permitidas en el presupuesto.

16 ...

17 (i) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el
18 reglamento, para imponer multas al titular, por las violaciones a las
19 normas de convivencia estatuidas en la ley, la escritura matriz, [la ley, o] el
20 reglamento y violaciones a Órdenes Ejecutivas, que apliquen al condominio,
21 emitidas durante Estados de Emergencia cometidas por parte del titular, su
22 ocupante, su residente, su visitante o su suplidor hasta la suma de cien

dólares (\$100) por cada violación incurrida. Cada nueva violación deberá ser notificada al titular multado. Cuando la violación a las normas de convivencia sean cometidas por un ocupante de alquiler a corto plazo, las multas serán por el doble de la cantidad hasta un máximo de doscientos (200) dólares. Una vez resuelta de manera final cualquier controversia suscitada sobre la validez y el carácter exigible de la multa, y de no pagarla se procederá con la suspensión de servicios tal y como se hace con la falta de pago de las cuotas de mantenimiento.

Sección 10.- Se enmienda el Artículo 50 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 50.- Reuniones, Notificaciones, Procedimientos.

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

La citación para la asamblea ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el reglamento, se hará cuando menos con quince (15) días de antelación, y para las

1 extraordinarias, un mínimo de cinco (5) días *naturales* de antelación a su celebración,
2 excepto que se establezca distinto en otro Artículo de esta Ley. Dichas Asambleas, no se
3 podrán convocar para realizarse dentro del horario habitual de trabajo.

4 Sección 11.- Se enmienda el Artículo 51 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de
5 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto
6 Rico", para que lea como sigue:

7 Artículo 51.- Voto; Representación

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

16 ... El poder para representar a un titular da derecho al voto mas no a hacer
17 expresiones o hacer proposiciones. *En caso de poder otorgado ante notario e inscrito en el*
18 *Registro de Poderes y Testamentos se tendrá derecho a hacer expresiones o proposiciones.*

19 ... Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos de cuotas, y/o derramas
20 y/o cuotas especiales y/o multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, y/o
21 alguna prima vencida del seguro comunal por cualquiera de los apartamentos de los
22 que sea titular, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto, prestar

1 su consentimiento o expresarse en las asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto
2 satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el
3 plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en
4 cuestión. *En la asamblea habrá disponible una lista con los titulares que no puedan votar ni*
5 *participar de la asamblea por tener deuda. Esta estará certificada por el tesorero de la Junta de*
6 *Directores.*

7 El Consejo de Titulares podrá establecer en su Reglamento mecanismos
8 electrónicos para la realización de asambleas **[extraordinarias]** utilizando plataformas
9 de videoconferencias y votación electrónica **[cuando exista un estado de emergencia,**
10 **según decretado por el gobierno federal o estatal. En tal caso, el Reglamento incluirá**
11 **la forma en que se identificará al titular que emite el voto y la forma en la que se**
12 **notificarán los votos emitidos por apartamento a los titulares una vez terminada la**
13 **votación, además de proveer un espacio donde el titular pueda, en caso de oposición**
14 **a la propuesta sometida a votación, fundamentar debidamente la misma. Cuando**
15 **exista un estado de emergencia decretado por el gobierno estatal o federal en el que**
16 **se incluya a Puerto Rico y se necesite tomar una determinación que requiera**
17 **aprobación del Consejo de Titulares, pero no sea posible o segura la celebración de**
18 **una asamblea extraordinaria, la primera opción del Consejo de Titulares será celebrar**
19 **la asamblea extraordinaria utilizando plataformas de videoconferencia. No se podrán**
20 **celebrar asambleas ordinarias ni se aprobarán derramas utilizando el método alterno**
21 **de Asambleas por videoconferencia. Si el reglamento del Condominio no se ha**
22 **enmendado para establecer mecanismos de celebración de asamblea extraordinaria,**

se seguirá el siguiente mecanismo: La Junta de Directores, redactará una citación a los titulares que contendrá: 1) el nombre del condominio; 2) la fecha de la celebración de la asamblea extraordinaria; 3) la situación apremiante que requiere la celebración de una asamblea extraordinaria a través de plataformas de videoconferencias, haciendo referencia a la declaración de emergencia; 4) el periodo que se tendrá para recibir los votos, de ser necesaria una votación; y 5) la forma en que se realizará el voto, mediante documento impreso y/o mecanismo electrónico. De utilizarse un mecanismo de voto electrónico, el mismo deberá proveer para que se pueda corroborar y certificar el resultado de la votación.] *Para la celebración de asambleas por videoconferencia se tendrá que utilizar una plataforma que permita poder identificar y/o registrar a los participantes, así como registrar sus votaciones. En caso de que titulares certifiquen al Director o la Junta de Directores, con por lo menos veinticuatro (24) horas antes de la asamblea, que no tienen los mecanismos para comparecer a una asamblea mediante videoconferencia, se les proveerá un sistema híbrido en el área donde se celebren las asambleas presenciales o cualquier otra área adecuada en el condominio para que estos puedan participar en la videoconferencia.*

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

Sección 12.- Se enmienda el Artículo 52 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", para que el inciso (e) lea como sigue:

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

1 a)...

2

3 e) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario, o
4 por el Director, o por las personas que ejercían tal función en la asamblea donde se
5 adoptó el acuerdo, y serán sometidas para corrección del Consejo de Titulares dentro de
6 un término de treinta (30) días. *Los titulares tendrán a su vez treinta (30) días para someter*
7 *las correcciones. En caso de no recibirse ninguna corrección la misma advendrá final firme. En*
8 *caso de recibirse correcciones la Junta de Directores, de entender correcta la corrección, hará los*
9 *cambios necesarios y procederá a notificar a los titulares el acta corregida. En caso de que la*
10 *Junta de Directores entienda que las correcciones no son válidas se incluirá en la agenda de la*
11 *próxima asamblea para que el Consejo de Titulares determine si aceptan las correcciones. Las*
12 *correcciones que quiera hacer un titular estarán sujetas a lo que establece el inciso (d) de este*
13 *Artículo sobre lo que debe contener un acta.* En caso de no haber presidente y/o secretario,
14 podrán firmarse por al menos dos (2) miembros de la Junta a menos que solo haya un
15 director en la Junta de Directores en cuyo caso éste podrá firmarlas solo. El acta
16 oficializada con ambas firmas dará constancia prima facie de lo trascendido en la
17 asamblea y de los acuerdos alcanzados por el Consejo de Titulares.

18 Sección 13.- Se enmienda el Artículo 55 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de
19 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto
20 Rico", para que el inciso (f) lea como sigue:

21 a)....

22

f) Custodiará y hará disponible para la revisión de los titulares que así lo soliciten, todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio, tales como, pero sin limitarse a, documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las reuniones de la Junta de Directores, y los contratos adjudicados. No se[ra] hará disponible para la revisión de un titular, la información personal de los demás titulares, a menos que otro Artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya previamente autorizado la divulgación de dicha información. *Toda solicitud de información tendrá que ser tramitada en un plazo no mayor de catorce (14) días tras ser recibida, ya sea entregando la información o los documentos solicitados, o indicando por escrito por qué no se puede producir.*

Este derecho de acceso a información y documentos relacionados con asuntos que inciden en las finanzas y gobernanza del condominio o de inspección de documentos relacionados con ello, será permanente y a título gratuito. No obstante, se entenderá razonable el pago de los costos directos de reproducción y de envío por correo regular, si están fijados en el reglamento del condominio. Estos no serán tan onerosos que limiten o impidan las solicitudes de información. De proveerse mediante correo electrónico no se facturará por gastos de envío. Querellas ante su incumplimiento se atenderán de forma sumaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 65 de esta Ley y el Reglamento de Condominios del Departamento de Asuntos del Consumidor.

Sección 14.- Se enmienda el Artículo 57 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 57.- Poderes y Deberes del Síndico.

En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular podrá acudir al foro competente para solicitar que se designe a un síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El tribunal, si se tratare de un condominio en el que no exista un apartamento dedicado a vivienda o el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, en los demás casos, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por seis (6) meses. El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor o el Tribunal, según corresponda, podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de cualquier titular o por justa causa.

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

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

1 *Departamento de Asuntos del Consumidor podrá optar por nombrar al Agente Administrador*
2 *como Síndico y a su vez determinará si procede una paga adicional por estos servicios.*

3 Sección 15.- Se enmienda el Artículo 58 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de
4 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto
5 Rico", para que lea como sigue:

6 Artículo 58.- Contratos con Suplidores de Materiales y Proveedores de Servicios
7 por parte de la Junta de Directores.

8 ...

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

1 Junta de Directores, o personas relacionadas hasta el segundo grado por
2 consanguinidad con los miembros de la Junta, o con titulares del condominio.

3 Sección 16.- Se enmienda el Artículo 59 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de
4 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto
5 Rico", para que lea como sigue:

6 Artículo 59.- Obligación de contribuir para cubrir los gastos de administración y
7 conservación

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

1 Sección 17.- Se enmienda el Artículo 62 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de
2 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto
3 Rico", para que lea como sigue:

4 Artículo 62.- Seguro del Edificio Contra Riesgos; Derechos Individuales de
5 Titulares

6 Con el voto de la mayoría, el Consejo de Titulares podrá asegurar contra riesgos
7 el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de este,
8 así como otros riesgos no relacionados a la propiedad privada de los titulares, para
9 beneficio común de los titulares. Cuando se requiera por reglamentación federal y/o
10 estatal, o por el voto de dos terceras (2/3) partes de todos los titulares que a su vez
11 reúnan dos terceras (2/3) partes de participación en los elementos comunes, el Consejo
12 de Titulares podrá adquirir pólizas para asegurar las áreas comunes generales,
13 procomunales y limitadas de este, incluyendo los bienes privativos incorporados
14 originalmente al edificio. Adquirido así este tipo de póliza, todos los titulares quedarán
15 vinculados a sufragar la misma, incluidos los que se hubiesen opuesto. El tipo de póliza
16 que decida adquirir el Consejo de Titulares, no afectará ni restringirá de forma alguna el
17 derecho de los titulares de asegurar por su cuenta, y para beneficio propio, su
18 propiedad privada y elementos privativos de su apartamento.

19 El titular que posea un seguro particular para su apartamento, o que haya
20 saldado su hipoteca, o que haya votado en contra de la decisión de dos terceras (2/3)
21 partes del Consejo de Titulares de adquirir una póliza que asegure las áreas comunes
22 generales, procomunales y limitadas de este, incluyendo los elementos privativos

originales adheridos a la estructura, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares. La porción de los seguros correspondientes al beneficio propio de cada titular respecto a aquellos bienes privativos no adheridos originalmente a la estructura, podrá ser atendido individualmente.

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

[La Junta de Directores podra sustituir el productor de seguros siempre y cuando, las cubiertas, las condiciones del nuevo seguro sean las mismas, o de mayor alcance y beneficio, y al mismo, o menor costo de la que estuviera vigente al momento del cambio, previa aprobacion del Consejo de Titulares.] *El Consejo de Titulares designará al productor de seguro quien procurará las cotizaciones de riesgo de las compañías de seguro. Corresponde únicamente al Consejo de Titulares aprobar, por voto mayoritario o cualificado de los titulares, [del Consejo de Titulares] según dispuesto en este Artículo, la nueva póliza de seguros o su renovación.*

Sección 18.- Se enmienda el Artículo 64 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 64.- Distribución de Costos de Reconstrucción cuando el Inmueble no está Asegurado o Cuando el Seguro es Insuficiente.

Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación

será abonado por todos los titulares, con el voto de la mayoría de los titulares **[a quienes afecte directamente el daño,]** en su por ciento de participación de sus respectivos apartamentos; **y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos en cuanto las obras les beneficien, tomando el acuerdo oportuno, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras con intervención del Consejo de Titulares.]**

Lo dispuesto en este Artículo podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.

Sección 19.- Se enmienda el Artículo 65 de la Ley Núm. 103 del 24 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 65.- Impugnaciones de Acciones u Omisiones de los miembros de la Junta de Directores, Administrador Interino, *Agente Administrador* y Acuerdos y Determinaciones del Consejo

Las acciones u omisiones *de los miembros* de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

Sección 20. - Cláusula de Separabilidad.

Si cualquier disposición de esta Ley fuera declarada inconstitucional, nula o inválida por un tribunal competente, dicha declaración no afectará las demás disposiciones de esta Ley, las cuales continuarán en pleno vigor y efecto.

Sección 21.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.