

LexJuris

de Puerto Rico

Ley de Condominios de 2003 **Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada**

Incluye Reglamentos y
la jurisprudencia aplicable en el CD ROM incluido.

Enmiendas hasta Enero 10, 2012

LexJuris de Puerto Rico

PO BOX 3185

Bayamón, P.R. 00960

Tels. (787) 269-6475 / 6435

Fax. (787) 740-4151

Email: Ayuda@lexjuris.com

Website: www.LexJuris.com

Ordenar: www.LexJurisStore.com

Actualización: www.pcdpr.com

Derechos Reservados

© 1996-2012

LexJuris de Puerto Rico

Contenido

Descripción	Págs. Libro	Págs.
1. Para enmendar el Artículo 37-A de la Ley Núm. 103 de 2003: Ley de Condominios LEY NUM. 199 DE 7 DE AGOSTO DE 2008	31/32	2
2. Para enmendar los Artículos 3 y 11 de la Ley Núm. 104 de 1958: Ley de Condominios del 2003 LEY NUM. 281 DE 15 DE AGOSTO DE 2008	2/4	4
3. Para enmendar el penúltimo párrafo del Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 1958: Ley de Condominios LEY NÚM. 50 DE 4 DE AGOSTO DE 2009	43/44	6
4. Para añadir un Artículo 14-B a la Ley Núm. 104 de 1958: Ley de Condominios LEY NUM. 31 DE 18 DE MARZO DE 2010	9	7
5. Para añadir un nuevo subinciso (6), y reenumerar el actual subinciso (6) como subinciso (7), del inciso (a) del Artículo 11 de la Ley Núm. 104 de 1958: Ley de Condominios. LEY NUM. 76 DE 21 DE MAYO DE 2011	4	8
6. Para enmendar el Artículo 14-B a la Ley Núm. 104 de 1958; Ley de Condominios LEY NUM. 260 DE 16 DE DICIEMBRE DE 2011	9	9

Ley de Condominios

**1. Para enmendar el Artículo 37-A de la Ley Núm. 103 de 2003: Ley de Condominios
LEY NUM. 199 DE 7 DE AGOSTO DE 2008**

Artículo 1-Se enmienda el Artículo 37-A de la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, para que lea:

“Artículo 37-A

(1)...

(2)...

(3)...

(4)...

(5) Se entenderá que la tarifa del servicio de energía eléctrica consumido por aquellos abonados que representen juntas, consejos o asociaciones de titulares o condóminos de estructuras, constituidas bajo la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, conocida como la “Ley de Condominios”, 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 la “Ley de Condominios”, que tengan en una misma estructura usos residenciales y comerciales, podrán acogerse al ajuste de tarifa dispuesto en esta Ley, siempre y cuando el consumo de servicio de energía eléctrica de los elementos comunes de uso exclusivamente residencial tengan una acometida y un contador independiente del utilizado para fines comerciales.”

Artículo 2.-A los efectos de esta Ley, se considerarán elementos comunes del inmueble los relacionados como tal en la Ley Núm. 103, supra, siempre y cuando los mismos sean exclusivamente para uso de las comunidades residenciales del condominio.

Artículo 3.-El beneficio dispuesto en esta Ley se concederá a petición de las juntas, consejos o asociaciones de titulares o condómines, sometida a la Autoridad de Energía Eléctrica. Dicha solicitud, en los casos en que el inmueble cuente con menos de diez (10) apartamentos residenciales, deberá incluir una certificación emitida por el Registro de la Propiedad acreditando que el inmueble a que se refiere la junta, consejo o asociación de titulares o condóminos que desea acogerse a los beneficios aquí dispuestos, esté sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 103, supra, conocida como “Ley de Condominios”, y funciona como una estructura de uso residencial. En los casos en que el inmueble cuente con diez (10) o más apartamentos destinados a uso

residencial, dicha certificación deberá ser expedida por el Departamento de Asuntos del Consumidor. También, deberá incluirse con la petición una certificación emitida por un perito electricista colegiado, donde se establezca que la acometida y el contador del fluido eléctrico de los elementos comunes del inmueble, utilizados para las actividades de índole residencial en las estructuras, es independiente y separado de cualquier otro uso.

La Autoridad de Energía Eléctrica podrá realizar las inspecciones que estime necesarias y convenientes para verificar la información provista en la solicitud.

La Autoridad deberá realizar los ajustes en tarifa a los abonados de conformidad con lo aquí dispuesto, en aquellos casos que corresponda, no más tarde de sesenta (60) días después de la incorporación haber recibido la solicitud debidamente cumplimentada.

Artículo 4.-Se autoriza al Director de la Autoridad de Energía Eléctrica a adoptar la reglamentación necesaria para la eficaz implantación de esta Ley.

Artículo 5.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y de ninguna forma tendrá carácter de retroactividad.

2. Para enmendar los Artículos 3 y 11 de la Ley Núm. 104 de 1958: Ley de Condominios del 2003 LEY NUM. 281 DE 15 DE AGOSTO DE 2008

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 3 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 3.-Apartamiento, definición de

A los efectos de esta Ley, se entenderá por apartamiento cualquier unidad de construcción suficiente delimitada, consistente de uno o más espacios cúbicos cerrados, parcialmente cerrados o abiertos, con sus anejos (si algunos), aunque éstos no sean contiguos, siempre que tal unidad (1) sea susceptible de cualquier tipo de aprovechamiento independiente y (2) tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía. La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz y/o los planos constitutivos de un condominio como anejo de un

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir a los ciento ochenta (180) días contados desde su aprobación.

6. Para enmendar el Artículo 14-B a la Ley Núm. 104 de 1958; Ley de Condominios LEY NUM. 260 DE 16 DE DICIEMBRE DE 2011

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 14-B de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que lea:

“Artículo 14-B.-Alquiler y Venta de Estacionamientos

Todo titular de un estacionamiento individualizado, que no esté sujeto a la titularidad de un apartamento, que desee vender o alquilar el mismo, deberá dar notificación adecuada y prioridad a los titulares comuneros del condominio. El titular del estacionamiento vendrá obligado a colocar un anuncio visible en el condominio por un período de treinta (30) días y tendrá que notificar su intención de vender o arrendar el estacionamiento a la Junta de Directores del Condominio en un término de diez (10) días con anterioridad al período de treinta (30) días de colocar el anuncio de venta o arrendamiento en el condominio.

Se autoriza a la Junta de Directores del condominio, con la anuencia *de la mayoría* del Consejo de Titulares, a adquirir mediante compra o arrendamiento aquellos estacionamientos que estén a la venta por titulares de estacionamientos.

Cualquier transacción o venta de un lote de estacionamiento contrario a lo dispuesto en esta Ley será nula.”

Artículo 2.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

**LexJuris de Puerto Rico
Hecho en Puerto Rico
Enero 2012**

Artículo 3.-Vigencia - Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

**5. Para añadir un nuevo subinciso (6), y reenumerar el actual subinciso (6) como subinciso (7), del inciso (a) del Artículo 11 de la Ley Núm. 104 de 1958: Ley de Condominios.
LEY NUM. 76 DE 21 DE MAYO DE 2011**

Artículo 1.-Para añadir un nuevo subinciso (6), y reenumerar el actual subinciso (6) como subinciso (7) del inciso (a) del Artículo 11 de la Ley Núm. 104 de 5 de abril de 2003, conocida como “Ley de Condominios”, para que se lea como sigue:

“Artículo 11.-Elementos comunes generales del inmueble.

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

(a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, los siguientes:

(1) ...

(6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos, disponiéndose que será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Secretario podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de hacer cumplir con lo dispuesto en la Ley, ésta podrá solicitar un Proceso de Vistas Administrativas, según la Ley de Procedimiento Administrativos Uniforme.

(7) ...”

apartamento para su uso particular y con exclusión de los demás apartamentos, no será incluida para computar el área superficial del apartamento en cuestión ni su por ciento de participación en los elementos comunes del inmueble, a menos que el titular único de todos los apartamentos, o de haber más de un titular, todos los titulares por unanimidad, en la escritura matriz original para la constitución del régimen, y/o en aquellos documentos que se preparen y otorguen para modificar un régimen ya existente, dispongan expresamente lo contrario para uno o más anejos, en cuyo caso, sólo se tomarán en consideración para dichos propósitos aquellos anejos que así se especifiquen en la escritura matriz original o los documentos para enmendar un régimen de propiedad horizontal existente.”

Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 11.-Elementos comunes generales del inmueble

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

(a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa los siguientes:

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en el Artículo 14A de esta Ley, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento unánime de los titulares; disponiéndose que este requerimiento no aplicará al cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas ubicados en el suelo o planta baja (a nivel del terreno) del inmueble y destinados para uso exclusivo de determinados apartamentos constituidos en régimen previo al 5 de abril de 2003.

(2) ...

(6) ...

(b) Se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario los siguientes:

(1) ...

(4) ...
...”

Artículo 3.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

**3. Para enmendar el penúltimo párrafo del Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 1958: Ley de Condominios
LEY NÚM. 50 DE 4 DE AGOSTO DE 2009**

Artículo 1.-Se enmienda el penúltimo párrafo del Artículo 39 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada para que se lea como sigue:

“Artículo 39.-Contribuciones para pago de gastos de administración y Conservación.

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.

.....
.....
Aquellos titulares que adeuden tres (3) o mas plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando esta ley requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. Además la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal. No se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al

feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento.

.....”

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

**4. Para añadir un Artículo 14-B a la Ley Núm. 104 de 1958: Ley de Condominios
LEY NUM. 31 DE 18 DE MARZO DE 2010**

Artículo 1.-Se añade un Artículo 14-B de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada y conocida como “Ley de Condominios”, para que lea:

“Artículo 14-B.-Alquiler y Venta de Estacionamientos

Todo titular de un estacionamiento individualizado, que no esté sujeto a la titularidad de un apartamento, que desee vender o alquilar el mismo, deberá dar notificación adecuada y prioridad a los titulares comuneros del condominio. El titular del estacionamiento vendrá obligado a colocar un anuncio visible en el condominio por un período de treinta (30) días y tendrá que notificar su intención de vender o arrendar el estacionamiento a la Junta de Directores del Condominio en un término de diez (10) días con anterioridad al período de treinta (30) días de colocar el anuncio de venta o arrendamiento en el condominio.

Se autoriza a la Junta de Directores del condominio, con la anuencia del Consejo de Titulares, a adquirir mediante compra o arrendamiento aquellos estacionamientos que estén a la venta por titulares de estacionamientos.

Cualquier transacción o venta de un lote de estacionamiento contrario a lo dispuesto en esta Ley será nula.”

Artículo 2.-La regulación para vender y/o alquilar lotes de estacionamiento a personas que no sean titulares de apartamentos del condominio tendrá aplicación prospectiva. Los contratos de alquiler convenidos a esta fecha continuarán su vigencia, pero no podrán ser renovados a partir de la aprobación de esta Ley, a menos que el contrato tuviere una cláusula de renovación automática y se ejercitare la misma, en cuyo caso no será de aplicación lo dispuesto esta Ley.