

Firman medida que establece nueva Ley de Condominios

elvocero.com/economia/firman-medida-que-establece-nueva-ley-de-condominios/article_bb285600-e0cb-11ea-8414-0b43e68fc469.html

Redacción El Vocero

August 17, 2020



La gobernadora Wanda Vázquez Garced firmó la Ley 129-2020, que establece la Ley de Condominios de Puerto Rico para actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios. De igual manera, se deroga la Ley Número 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la Ley de Condominios.

“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”, indicó la gobernadora.

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 la ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento de 2/3 partes de todos los titulares, que, a su vez, reúnan 2/3 partes de las participaciones en las áreas comunes.

La nueva ley puntualiza que 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.

Cuando se someta al régimen de la propiedad horizontal un inmueble que contenga o haya de contener apartamentos destinados a vivienda conjuntamente con apartamentos destinados a usos no residenciales, el reglamento del régimen proveerá lo necesario para que no se estorbe el legítimo derecho de los titulares en el uso y disfrute de los elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica indebida por concepto de gastos comunes.

Un dato importante es que, 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 dichos arrendamientos 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.

Por otra parte, el uso y disfrute de cada apartamento estará sujeto a una serie de reglas tales como, pero sin limitarse a: que ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos; los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral, orden público y a las buenas costumbres; cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás; y que todo titular observará la diligencia debida en el uso del inmueble, y en sus relaciones con los demás titulares, y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o empleados, etc.

Ningún titular podrá, sin el consentimiento de 2/3 partes de todos los titulares, que a su vez, reúnan 2/3 de las participaciones en las áreas comunes, y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, ni cambiar el conjunto arquitectónico, fachada o afectar la conservación o solidez estructural del edificio. Además, cuando se someta al régimen de la propiedad horizontal un inmueble que contenga o haya de contener apartamentos destinados a vivienda conjuntamente con apartamentos destinados a usos no residenciales, el reglamento del régimen proveerá lo necesario para que no se estorbe el legítimo derecho de

los titulares en el uso y disfrute de los elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica indebida por concepto de gastos comunes. La nueva ley permite la realización de asambleas a través de plataformas de videoconferencias y votaciones electrónicas.

Asimismo, el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO) emitirá reglamentación en lo que se refiere al registro de apartamentos en la agencia antes de que los mismos se anuncien, se ofrezcan para la venta o se vendan.