



ANOTA



BOLETIN INFORMATIVO DE LA ASOCIACION DE NOTARIOS DE PUERTO RICO, INC.
APARTADO 62, HATO REY, P.R. 00919-0062 TEL. (809) 758-2773 FAX: 759-6703
NUMERO 8 NOVIEMBRE - 1991 AÑO 5

MIEMBRO DE LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

ASAMBLEA ANUAL

1991

EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO

***** JUNTA DE DIRECTORES *****

1990 - 1991

PRESIDENTE

Francisco Vázquez Santoni

PRIMERA VICEPRESIDENTA

Delia Castillo de Colorado

SEGUNDO VICEPRESIDENTE

Ernesto Meléndez Pérez

SECRETARIO

Dennis Martínez Colón

SUBSECRETARIO

Raúl Tous Bobonis

TESORERA

Cándida R. Urrutia

SUBTESORERA

Margarita García Cárdenas

DIRECTORES

Federico Calaf Legrand

Elizabeth Alvarez

Luis Ferrer Dávila

Ismael Molina Serrano

Leopoldo Cabassa Saurí

Aida Martínez González

DIRECTORA EJECUTIVA

Leila Sánchez

***** PRESIDENTES DE COMISIONES *****

COMISION DE ETICA

Iván Díaz de Aldrey

COMISION DE EDUCACION CONTINUA

Aida Martínez González

COMISION DE LEGISLACION

Raúl Tous Bobonis

COMISION DE RELACIONES INTERNACIONALES

COMISION DE NUEVOS SOCIOS

Enrique Godínez Morales

COMISION DE JURISPRUDENCIA

Cándida R. Urrutia

COMISION DE RELACIONES Y EVENTOS PUBLICOS

Rosa Bell Bayrón

COMISION DE SEGUROS Y FIANZAS

Angel R. Marrero

**** QUINTA ASAMBLEA ANUAL ****

DEDICATORIA

La Asociación de Notarios de Puerto Rico, por resolución de la Junta de Directores, aprobada en su reunión del sábado 17 de agosto de 1991, se honra en dedicar la Quinta Asamblea Anual al distinguido abogado y Registrador de la Propiedad, Lcdo. José Ramírez de Arellano.

RECONOCIMIENTO

Durante las actividades de Asamblea, la Asociación de Notarios rendirá un merecido reconocimiento al Sr. Eusebio Dardet, Jr. por su continua colaboración e interés en el mejoramiento y orientación de los notarios puertorriqueños. Profesional de mérito, siempre presto a orientar y cooperar con los programas de educación continua, tanto de entidades como de notarios individuales que le solicitan su ayuda.

ACTIVIDADES DE ASAMBLEA

diciembre
viernes 6

Seminario: Derecho Ambiental
Coordinado por: Bufete FIDDLER GONZALEZ &
RODRIGUEZ

1:00 - 5:00 pm

Conferenciantes:

Lic. Leopoldo Cabassa Saurí
Lic. Ramón Lloveras San Miguel
Lic. Ismael Molina

5:00 - 6:00 pm

Coctel - Cortesía de: MicroJuris y Fiddler,
González & Rodríguez

sábado 7

ASAMBLEA ANUAL

10:00 - 10:30am

Inscripción. Royal Room, Condado Plaza Hotel

10:30 - 12:00m

Asamblea.

12:00 - 12:30pm

Homenaje y reconocimientos.

12:30 - 3:00pm

Acto de confraternización.
Coctel - almuerzo

Al momento de la inscripción, se le entregará a cada socio e invitados especiales el boleto para el almuerzo. Los asistentes que no sean socios pagarán una cuota de \$50.00.

EXHORTAMOS A TODOS LOS SOCIOS A ASISTIR A ESTA QUINTA ASAMBLEA.

Se discutirán asuntos muy importantes para nuestra Asociación:

1. Enmiendas al Reglamento de la Asociación.
2. Elección de cuatro (4) miembros a la Junta de Directores.

HAGA SUS RESERVACIONES PARA LA ASAMBLEA Y EL SEMINARIO.

NO FALTE. COOPERA CON TU ASOCIACION. NO FALTE.

*** LEGISLACION ***

PS 1145 Enmienda la ley que requiere la cancelación de un arancel de \$1 en cada declaración jurada a beneficio de la Sociedad de Asistencia Legal; aumenta el arancel de \$1 a \$2.00.

14 nov 1991 - Se envía al Gobernador.

La Asociación de Notarios compareció por escrito oponiéndose a este proyecto.

P de la C 1379 Para establecer la competencia y modificar la competencia de los Tribunales.

P. delS. 1132

Aprobado en la última sesión legislativa.
Pendiente de firma del Gobernador.

A continuación se transcriben las secciones relacionadas con la competencia de los tribunales:

"Para enmendar las secciones 3, 7, 9, 13(a) y 18(a), adicionar la Sección 18-A de la Ley Núm. 11 de 24 de julio de 1952, según enmendada, conocida como "Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", para disponer sobre las condiciones y la retribución de los Jueces...para incluir al Tribunal Municipal como parte del Tribunal de Primera Instancia y establecer competencia; y para modificar las áreas de competencia en las secciones del Tribunal Superior y de Distrito.

Artículo 2. Se enmienda la sección 7 de la Ley Núm. 11 de 24 de 3 julio de 1952, según enmendada, para que lea como sigue:

"Sección 7. - Tribunal Supremo - Competencia.

(a) El Tribunal Supremo, cada una de sus salas, así como cualquiera de sus jueces, pueden conocer en primera instancia de recursos de hábeas corpus y de aquellos otros recursos y causas que se determinen por ley. Además revisará, según más adelante se indica, sentencias y resoluciones del Tribunal de Primera Instancia y casos pendientes en apelación o revisión ante el Tribunal Superior; y revisará, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por ley, las decisiones de los registradores de la propiedad. Los procedimientos establecidos en las leyes sobre elecciones e inscripciones subsistirán de acuerdo a las leyes vigentes.

(b) Salvo lo dispuesto en el inciso (a) de esta Sección, las decisiones, resoluciones y providencias dictadas por organismos y funcionarios administrativos y por subdivisiones políticas del Estado Libre Asociado deberán ser revisadas por el Tribunal Superior con competencia de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por ley y por las reglas promulgadas por el Tribunal Supremo. Las decisiones de la Comisión para Ventilar Querellas Municipales serán revisadas de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991.

Artículo 3. - Se enmienda la Sección 9 de la Ley Núm. 11 de 24 de julio de 1952, según enmendada, para que lea como sigue:

"Sección 9. - Organización del Tribunal.

El Tribunal de Primera Instancia se compondrá de tres secciones que se conocerán como: Tribunal Superior, Tribunal de Distrito y Tribunal Municipal. Cada sección será un tribunal de récord y estará constituida y desempeñará las funciones que más adelante se indican y aquellas establecidas por otras leyes."

Artículo 4. - Se enmienda el inciso (a) de la Sección 13 de la Ley Núm. 11 de 24 de julio de 1952, según enmendada, para que lea como sigue:

"Sección 13. - Tribunal Superior - Competencia.

El Tribunal Superior conocerá de los siguientes asuntos:

(a) En lo civil:

(1) De toda apelación y recursos de revisión contra decisiones, órdenes y resoluciones de agencias administrativas, de acuerdo con los términos y condiciones establecidos por ley excepción hecha de aquéllos de los cuales pueda conocer el Tribunal Supremo.

(2) De todo caso, acción, procedimiento o recurso extraordinario relacionado con, o que afecte, la imposición, cobro y pago de toda clase de contribuciones incluyendo contribuciones sobre la propiedad, contribuciones sobre herencia y donaciones, contribuciones sobre ingresos, contribuciones sobre enriquecimiento injusto, contribuciones o impuestos, así como de las reclamaciones de contribuciones cobradas por un procedimiento ilegal, o que voluntariamente o sin notificación del Secretario de Hacienda se hubieran pagado indebidamente o en exceso, cuyo reintegro esté autorizado por ley y haya sido rehusado por el Secretario de Hacienda.

(3) De toda controversia relacionada con la valoración y justa compensación a ser pagada por bienes expropiados.

(4) De todo recurso, acción y procedimiento, incluyendo testamentarias, divorcios, y recursos legales especiales y extraordinarios, en relación con los cuales el Tribunal de Distrito de Puerto Rico tenía jurisdicción para la fecha en que esta ley entre en vigor, sujeto a lo dispuesto en la Sección 18 inciso (a), en sus apartados (4), (5), (6), (7) y (8).

(5) De todo asunto civil en que la cuantía en controversia, reclamación legal o valor de la propiedad en disputa, excede de cincuenta mil (50,000) dólares sin incluir intereses, costas y honorarios de abogado.

(b) ...

Artículo 5.-

Sección 18.- Tribunal de Distrito - Competencia.

El Tribunal de Distrito conocerá de los siguientes asuntos:

(a) En lo civil:

(1) De todo otro asunto civil en que la cuantía en controversia, reclamación legal o valor de la propiedad en disputa, no exceda de cincuenta mil (50,000) dólares, sin incluir intereses, costas y honorarios de abogado, excepción hecha de aquellos asuntos especificados en la sec 13(a), (2), (3) y (4) de esta Ley, de que puede conocer el Tribunal Superior.

(2) No obstante lo dispuesto en la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria", de toda demanda de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria o por la vía sumaria hasta la suma de cincuenta mil (50,000) dólares.

(3) De toda solicitud de retiro de fondos, radicada por el padre o la madre con patria potestad o por el tutor de un menor o incapaz, a cuyo favor se hayan depositado en dicho tribunal fondos en una cantidad que no exceda de dos mil quinientos (2,500) dólares más los intereses que devengue dicha suma al depositarse en un banco. En tales casos la solicitud se radicará y tramitará conforme a lo prescrito en los artículos 614 a 616 del Código Civil, y 159 y 214 del Código Civil, en todos sus aspectos, excepto en lo referente a la intervención del Tribunal Superior, que quedarán sustituidas por la del Juez del Tribunal de Distrito.

(4) No obstante lo dispuesto en el Artículo 97 del Código Civil, edición de 1930, de toda demanda o petición de divorcio, siempre que no existan hijos menores de edad o incapacitados y que el valor de los bienes de la sociedad de gananciales no exceda de cincuenta mil (50,000.00) dólares excepto que se haya estipulado por las partes su división. Cuando el divorcio se funde en la causal de consentimiento mutuo no aplicará la disposición que limita el valor de los bienes a cincuenta mil (50,000) dólares. Para efectos de este apartado se entenderá por incapacitado toda persona que haya sido así declarada por un tribunal.

(5) De toda demanda sobre desahucio, cuando el canon de los arrendamientos o el precio o cantidad, que por virtud de cualquier contrato, debe pagarse, computado por una anualidad, no exceda de doce mil (12,000) dólares.

(6) De toda solicitud de licencia para portar, transportar y conducir un arma de fuego de las que autoriza la Ley de Armas de Puerto Rico, o donde se solicite la revisión de una decisión del Superintendente de la Policía denegando una licencia para tener o poseer, al igual que toda solicitud para la cancelación de licencia o donde se impugne la cancelación, según se dispone en dicha ley.

(7) De toda solicitud para la declaración de herederos; protocolización de testamento ológrafo; apertura y protocolización de testamento cerrado; y para elevar a escritura pública testamento hecho de palabra.

(8) De toda solicitud del Departamento de Asuntos al Consumidor para poner en vigor sus órdenes.

(b) En lo criminal: ...

Artículo 6. - Se enmienda la Ley Núm. 11 del 24 de julio de 1952, según enmendada, a los fines de adicionar una sección 18-A, para que lea como sigue:

"Sección 18-A. - Tribunal Municipal - Competencia.

El Tribunal Municipal celebrará sesiones en todos los municipios según la necesidad lo requiera y tendrá como sede de sus salas los municipios que hasta el presente habían sido sedes de las oficinas de los Jueces Municipales. Estará compuesto por el número de cargos de Jueces Municipales autorizados por la Ley Núm 7 de 8 de agosto de 1974, según enmendada, los cuales se conocerán como Jueces del Tribunal Municipal.

El Tribunal Municipal conocerá de los siguientes asuntos:

(1) De todo asunto que a la fecha de la vigencia de esta ley podía conocer exclusivamente o concurrentemente.

(2) De todo asunto civil en que la cuantía en controversia, reclamación legal o valor de la propiedad en disputa, no exceda de tres mil (3,000) dólares, sin incluir intereses, costas y honorarios de abogado, incluyendo reposiciones, ejecuciones de hipoteca mobiliaria o de cualquier otro gravamen sobre propiedad mueble cuya cuantía no exceda de tres mil (3,000) dólares y reclamaciones bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil.

(3) De todo recurso de revisión relativo a un boleto administrativo expedido al amparo de la Ley Núm. 141 del 20 de julio de 1960, según enmendada, conocida como Ley de Vehículos y Tránsito de Puerto Rico.

(4) De toda petición radicada al amparo de la Ley Núm. 116 de 12 de junio de 1980, según enmendada, conocida como "Código de Salud Mental", concurrentemente con el Tribunal de Distrito.

Toda sentencia emitida por el Tribunal Municipal en asuntos civiles podrá ser revisada mediante apelación ante el Tribunal de Distrito de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil aplicables y aquellas que adopte el Tribunal Supremo para el funcionamiento del Tribunal Municipal como parte del Tribunal de Primera Instancia. Las reglas que adopte el Tribunal Supremo a esos efectos serán remitidas a la Asamblea Legislativa y regirán una vez se dé cumplimiento a los trámites fijados por la Sección 6, Artículo V de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Las sentencias dictadas en apelación por el Tribunal de Distrito podrán ser revisadas por certiorari a discreción del Tribunal Superior."

Artículo 7.- Se enmiendas los incisos (E), (F) y (H) del Artículo 2 de la Ley 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada para que se lean como sigue:

"Artículo 2. Mediante la presente los magistrados quedan facultados a intervenir, investigar, ventilar y resolver provisionalmente controversias a solicitud de parte interesada, según el trámite dispuesto en esta ley.

Esta facultad comprende y abarca lo siguiente:

(A) ...

(E) Controversias entre el dueño de obra y contratista, maestro o persona encargada, respecto a las condiciones, desarrollo y compensación de la obra que no excedan de tres mil (3,000) dólares.

(F) ...

(G) Controversias en cuanto a la garantía y reparación de objetos muebles entre comprador y vendedor que no excedan de tres mil (3,000) dólares.

(H) Toda reclamación de tipo salarial de un obrero contra su patrono que no exceda la cuantía de tres mil (3,000) dólares o que surja de actuaciones u omisiones del patrono en violación de la legislación laboral que exijan remedios reparativos de carácter no monetario, tales como el cumplimiento estricto de determinada obligación o la cesación de determinada práctica.

(I) ..."

Artículo 8. - Para los asuntos cuya competencia se transfiere al Tribunal Municipal se habrá de continuar pagando los mismos derechos y aranceles que a la vigencia de esta ley se imponen por su trámite ante el Tribunal de Distrito.

Artículo 9.- Toda ley o parte de ley que se oponga o sea incompatible a la presente queda por ésta derogada.

Artículo 10.- Esta ley entrará en vigor a los treinta (30) días después de su aprobación, a excepción del Artículo 6 que entrará en vigor según lo dispuesto en dicho Artículo, y será de aplicación a aquellas acciones y procedimientos que se presenten o inicien con posterioridad a su vigencia. Toda acción o procedimiento que esté pendiente o en trámite al momento de entrar en vigor esta ley se continuará tramitando bajo las leyes previamente en vigor. En el caso del Tribunal Supremo, dicho foro podrá continuar el trámite de los asuntos bajo su consideración o referirlos al Tribunal Superior para su atención, según lo estime más conveniente."

(Sustitutivo al P. de la C. 1182) (Conferencia)

Pendiente de la firma del Gobernador. Para enmendar la Ley de Propiedad Horizontal.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Sección 1.- Se enmiendan el tercer párrafo del Artículo 2, el inciso (g) del Artículo 11, los Artículos 12, 14, 16, 18, 31 y el segundo párrafo del Artículo 32A, el inciso (d) del Artículo 37; adicionar un inciso (h) al Artículo 38; enmendar el cuarto párrafo del Artículo 38A, el quinto párrafo del Artículo 38B; enmendar el inciso (b) y redesignar los incisos (c), (d) y (e) como (d), (e) y (f) del Artículo 38C; enmendar el primer párrafo de los Artículos 39 y 41, y los Artículos 44 y 45 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Propiedad Horizontal".

"Artículo 2.

.....

"La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble, y una vez fijado dicho uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento del noventa (90) por ciento de los titulares que representen a su vez el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes. Ningún titular individualmente o en grupo, ni la Junta de Directores y/o Consejo de Titulares podrá solicitar una rezonificación del terreno donde ubique el inmueble sujeto a régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento unánime de los titulares."

"Artículo 11.- Se consideran elementos comunes generales del inmueble:

(a).....

(g) Toda área destinada a estacionamiento, salvo estipulación en contrario."

"Artículo 12.

También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por el noventa (90) por ciento de los titulares del inmueble que a su vez representen el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes, aquéllos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos."

"Artículo 14.

Salvo lo dispuesto en el Artículo 12 cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamentos, tales espacios serán ocupados por los titulares que primero arriben al área de estacionamiento.

No empece lo dispuesto en esta ley, el Consejo de titulares podrá aprobar la construcción de nuevas facilidades de estacionamiento y el pago de los gastos para dichas obras mediante el voto afirmativo del noventa (90) por ciento de los titulares que representen a su vez el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes. La construcción de dichas facilidades podrá realizarse incluso adicionando niveles al área existente. Las facilidades adicionales de estacionamiento podrán enajenarse, de así decidirlo el Consejo de Titulares, mediante el mismo por ciento de votación y únicamente a favor de los titulares y como anejos de sus respectivos apartamentos."

"Artículo 16.

Las obras necesarias para la conservación del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares.

Las obras de mejora que afecten los elementos comunes del inmueble y la forma de pago de los mismos serán acordadas por el noventa (90) por ciento de los titulares que a su vez representen el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes. La falta de pago de la deuda por concepto de mejoras no afectará el derecho a votar en las reuniones del Consejo de Titulares."

"Artículo 18.

Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que afecten a la seguridad y solidez del edificio."

"Artículo 31.

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos acordadas conforme dispone el Artículo 18, las modificaciones al área de estacionamiento establecidas en el artículo 14 y las adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes efectuadas por el noventa (90) por ciento de los titulares que a su vez representen el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes, se inscribirán en la finca matriz para que formen parte de los elementos comunes del inmueble. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales."

"Artículo 32-A

.....

En tales casos se requerirá la aprobación unánime de los titulares del piso afectado y la aprobación de la mayoría del consejo de titulares, correspondiéndole al Director o a la Junta de Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 8 y sin alterar los porcentajes correspondientes a los restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos afectados, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, unida a la copia certificada de la escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamento o apartamentos según resulten modificados. Cuando se trate de una segregación, dicho plano deberá también aparecer aprobado y certificado por la Administración de Reglamentos y Permisos."

"Artículo 37.

El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de esta ley. Proveerá obligatoriamente a los extremos que siguen:

(a).....

(d) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes y aquellos que legítimamente sean acordados por la Junta de Directores y/o el Consejo de Titulares."

"Artículo 38.

Corresponde al Consejo de Titulares:

(a).....

(h) aprobar mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares unas concesiones especiales para aquellos titulares que ocupen puestos en la Junta de Directores. Estas concesiones especiales deberán estar contenidas en el Reglamento a que se refiere el Artículo 37 de esta Ley."

"Artículo 38-A.

.....

El Consejo podrá reunirse válidamente sin convocatoria, siempre que concurren el noventa (90) por ciento de los titulares que a su vez representen el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes y así lo decidan.

"Artículo 38-B.

.....
Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad de los titulares. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular."

"Artículo 38-C.

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

(a).....

(b) Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquéllos que debidamente citados no hubieran asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado.

Dichos titulares tendrán un plazo de treinta (30) días a partir de la notificación para manifestar por escrito su discrepancia. De éstos no manifestarse en ese término, quedarán vinculados por el acuerdo, el cual será ejecutable tan pronto se logre la unanimidad o cuando haya transcurrido el plazo antes señalado.

(c) Cuando los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera la aprobación del noventa (90) por ciento de los titulares que a su vez representen el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes adoptasen dicho acuerdo, aquellos que debidamente citados no hubieran asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado.

(d).....

(e).....

(f)....."

"Artículo 39.

Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación, reparación y mejoras de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados."

"Artículo 41.

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes y aquellos otros gastos legítimamente aprobados constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, el adquirente de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el transmitente, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

....."

"Artículo 44.

En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 161 de la Ley Hipotecaria a la reconstrucción del mismo.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de tres cuartas partes de los apartamentos, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio del noventa (90) por ciento de los titulares que a su vez representen el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el Artículo 338 del Código Civil.

Si procediera hacer la reconstrucción se observará lo provisto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y en su defecto, lo que acuerde

el Consejo de Titulares. El proyecto de reconstrucción requerirá la aprobación del Consejo de Titulares.”

“Artículo 45.

Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que debe reconstruirse, y la reconstrucción comprendiere la totalidad del mismo o más de tres cuartas (3/4) partes de los apartamentos, no será obligatorio hacerlo. El proyecto de reconstrucción requerirá la aprobación del Consejo de Titulares. El nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al porcentaje de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquéllos 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. Si por el contrario se determinare no reconstruir el mismo se entregará la indemnización correspondiente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el Artículo 338 del Código Civil.

Lo dispuesto en este artículo podrá variarse por acuerdo del noventa (90) por ciento de los interesados, que a su vez representen el noventa (90) por ciento de participación en los elementos comunes adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.”

Sección 2.- Esta Ley entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea el momento en que fuera sometido a dicho régimen.

Las comunidades de titulares que ya han sido sometidas al régimen de Propiedad Horizontal tendrán un plazo de un año a partir de la vigencia de la presente ley para adaptar sus escrituras de constitución y Reglamento a lo dispuesto en esta ley en lo que estuviere en contradicción con sus preceptos. Transcurrido dicho término las disposiciones de las escrituras de constitución y de los reglamentos de tales inmuebles no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la presente ley, y cualquiera de los titulares podrá instar acción judicial para obligar al Consejo de Titulares a que cumpla con las disposiciones de esta ley.

P S 1199

Enmienda la ley que permite el control de acceso a urbanizaciones y comunidades: baja el requisito del número de viviendas en acuerdo para cerrar una urbanización del 75% a más de 50%; agiliza el periodo de tiempo dentro del cual el municipio debe responder a la petición ciudadana.

Fecha de radicación: 8 nov 1991 Autor: Izquierdo Stella

En Comisiones del Senado: AsunUrbanos Des. Soc - Eco.

Acción: 21 nov 1991 -- Recibido por Com (s) de AsunUrbanos
Des Soc-Eco