

Tercera conferencia sobre Propiedad horizontal en torno a la Ley de Puerto Rico

(REGIMEN DE GOBIERNO)

SUMARIO: 1. Exordio.—2 Régimen legal.—3. Normas de la Ley.—4. Reglamento.—5. Administración y acuerdos.—6. Fondo de reserva y depreciación.—7. Administrador y ocupantes.—8. Ingresos y gastos.—9. Preferencia de créditos de gastos y solidaridad.—10 Costo de operación.—11 Seguro.—12. Resumen final.

1. EXORDIO.

La organización y el funcionamiento de la multivivienda horizontal son, en definitiva, los resortes que deciden el éxito o fracaso del condominio. Hay hombres ilustres, juristas notables, que no tienen fe en el sistema de vivienda multifamiliar porque mucho le temen a la falta de buena educación de innumerables personas, que incluye a individuos de posición económica excelente o desahogada.

Jurisconsulto tan eminente como DEL VECCHIO ha dicho: «No es bastante que la ley previsoramente regule la relación jurídica de los comuneros, pues de nada servirá tal regulación si entre éstos la relación de cortesía se torna, por cualquier fenómeno de la normal convivencia, en motivo permanente de hostilidad y animadversión». «El carácter y educación de las personas—agrega—ejercen positiva influencia en la convivencia de los coparticipes de un inmueble cuyos pisos o apartamentos pertenecen a distintos titulares, y el mal carácter o la mala educación no se remedian con preceptos más o menos acertados de orden legal.» Y el jurista francés M. DARURI llega a la conclusión de que la propiedad horizontal es adecuada para una familia numerosa, integra-

da por distintos matrimonios, pero—añade—con la condición, además, de que esa familia sea bien avenida, porque de no serlo, el gran inmueble horizontal corre el riesgo de convertirse en un infierno más o menos suntuoso.

Nosotros discrepamos de esas pesimistas consideraciones.

En primer lugar creemos que las relaciones humanas tienen su origen en que el hombre es un animal inteligente y social. Y de ello deducimos que todo conglomerado humano para subsistir tiene imprescindiblemente que apoyarse en las normas o principios que presupone la solidaridad social. Un grupo de individuos que carezca en lo absoluto de sentimientos de comunidad y convivencia no está en condiciones de vivir en sociedad. Y esto, con más razón, debe aplicarse a los individuos considerados aisladamente.

La vida moderna nos muestra todos los días y en todas partes que únicamente refrenando nuestras deficiencias de carácter y educación es que podemos reunirnos con las demás personas en los colegios, universidades, clubs, hoteles, casas de apartamentos, oficinas, restaurantes, aviones, etc., etc. Y también la vida moderna nos enseña que los negocios todos—sin una sola excepción—están fundados en las buenas relaciones públicas y humanas.

En segundo lugar, las construcciones actuales permiten el establecimiento de una enorme multivivienda en la que cada apartamento tenga igual o mayor privacidad que las casas individuales.

Y, por último, un buen régimen legal de gobierno, cuando está afianzado con buenos dientes—como, graciosa y certeramente, llaman ustedes a las sanciones—sí remedia el mal carácter y la mala educación a pesar de la opinión en contra del eminente DEL VECCHIO.

2. RÉGIMEN LEGAL.

La Ley 104 de 25 de junio de 1958 atiende cuidadosamente cuanto concierne al régimen de gobierno de la propiedad horizontal.

El inciso (f) de su artículo 22 exige que en la escritura pública constitutiva de la horizontalidad se haga constar lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.

La expresión «en su caso» se funda en que el Capítulo III de la Ley se concreta a la administración y seguro del inmueble en condominio. Y el primer artículo de dicho capítulo—el 36—dice, imperativamente, que la administración de todo edificio constituido en propiedad horizontal se regirá por un reglamento que deberá *insertarse* en la escritura de su constitución (de ahí la frase «en su caso»), o que se *agregará* a dicha escritura. El precepto añade: «Copia certificada de dicha escritura y del Reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el Registro de la Propiedad.»

Véase la gran prudencia que las disposiciones de la Ley 104 ponen en el Reglamento sobre la administración del edificio horizontal.

Es preciso, pues, tomar, muy en cuenta la jerarquía de las normas que rigen a la multivivienda. En el lugar más alto están las reglas imperativas de la ley. Después, apoyándose en la ley, el Reglamento. Y junto a tales normas, en la subordinación, correspondiente, los acuerdos del Consejo de Titulares.

3. NORMAS DE LA LEY.

Hay en la Ley 104 preceptos que escapan a toda regulación reglamentaria y a la voluntad de los titulares, normas institucionales que existen para la existencia, conservación y seguridad del edificio. Y al mismo tiempo para el debido funcionamiento de la multivivienda.

Así podemos referirnos a las disposiciones siguientes:

1.^a La que señala el estado permanente de indivisión forzosa de los elementos comunes (art. 13).

2.^a La que fija el módulo de proporcionalidad entre los apartamentos y los elementos comunes (art. 8).

3.^a La que asigna la condición de anejo inseparable de los apartamentos a los elementos comunes (art. 30).

4.^a La que fija el uso de los elementos comunes conforme al destino de éstos, sin impedirse los titulares entre sí, o estorbarse, el expresado derecho de uso (art. 14).

5.ª Las que categóricamente norman el uso y disfrute de cada apartamento, determinando (art. 15):

a) Que se dedicará únicamente al uso acordado para el mismo en la escritura de constitución de la propiedad horizontal.

b) Que ningún ocupante (es decir, quien quiera que habite el apartamento) producirá ruidos o molestias, ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.

c) Que no se usarán los apartamentos para fines contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres.

d) Que 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, ni cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto; y

e) Que todo titular u ocupante de un apartamento cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignen en la escritura o en el Reglamento.

6.ª La que sanciona a los infractores de las normas expuestas en los cinco incisos del número anterior con una indemnización de daños y perjuicios a favor del titular u ocupante que resulte afectado por la infracción (párrafo último del art. 15). Esta sanción, que nosotros en la ley cubana la llevamos hasta el orden penal inclusive, juega con la intervención tutelar que el artículo 42 de la Ley 104 pone en manos de la Corte Superior, a que nos referiremos más adelante.

7.ª Las que regulan lo concerniente a las obras necesarias o urgentes, estableciendo (arts. 16 y 17):

a) 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.

b) Cuando el inmueble o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerlas a sus expensas y repartir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos mediante las justificaciones pertinentes; y

c) Para toda obra que afecte «los elementos comunes del inmueble» se requerirá el consentimiento unánime de los titulares.

8.^a La que prohíbe a los titulares, sin el consentimiento unánime de los propietarios, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio (art. 18).

9.^a La que ordena distribuir las ganancias y los gastos comunes del inmueble entre los titulares, de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en el valor básico del inmueble total (art. 20).

10. Las que establecen el modo de fijar los conceptos de «mayoría de titulares», «Consejo de titulares» y «quórum para la adopción de acuerdos»; determinando que la mayoría de titulares es integrada por quienes representen el cincuenta y uno por ciento o más en el valor del inmueble total, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos al fijar el módulo de proporcionalidad; preceptuando que por Consejo de titulares se entenderá la totalidad de los mismos, y precisando que, ello no obstante, integrarán «quórum» para la adopción de acuerdos la mayoría, salvo los casos en que la ley disponga otra cosa (art. 21).

11. Y las demás normas de Derecho necesario que regulan la administración y el seguro, a que nos referimos seguidamente.

4. REGLAMENTO.

De las normas tutelares que aparecen en la ley pasamos a las del Reglamento, que son de cumplimiento obligatorio para todos los titulares u ocupantes de apartamentos. El régimen de gobierno o administración de una multivivienda está fundado en el principio cardinal de que todos los titulares o dueños de apartamentos, así como sus arrendatarios y demás personas que de ellos traigan causa o que, por cualquier concepto, ocupen dichas unidades, están sometidas a la norma imperativa e inexcusable del normal funcionamiento de la propiedad horizontal. Quien quebrante esta norma queda comprendido—de hecho y de derecho—en las sanciones de la ley.

El artículo 37 de la Ley 104 establece que el Reglamento proveerá obligatoriamente, por lo menos, a los extremos que siguen:

a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un administrador o de una Junta de Administración, o en otra forma, con expresión de sus *facultades*, remoción y, en su caso, remuneración.

b) Sistema de convocatoria o citación para las reuniones de los titulares, mayoría del cincuenta y uno por ciento, por lo menos, necesaria para tomar acuerdos; persona que presidirá las reuniones y la que llevará el libro de actas en que han de constar los acuerdos.

c) Cuidado, atención y vigilancia del edificio en sus elementos y servicios comunes, generales o limitados.

d) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes; y

e) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio.

Conforme a los últimos párrafos del precitado artículo 37: en cualquier momento, el titular único del edificio o, si hubiere más de uno, los que representen *tres cuartas partes* del valor total del inmueble, podrán modificar lo relativo a la administración, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los señalados anteriormente. Y la modificación que así se acordare no surtirá efecto mientras no se haga constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad otra copia certificada.

5. ADMINISTRACIÓN Y ACUERDOS.

Nuestra experiencia nos dice que en los casos de condominios con numerosos apartamentos es de suma conveniencia que el Consejo de titulares elija de entre sus miembros, y tomando muy en consideración las diferentes capacidades de los mismos, un grupo no menor de tres ni mayor de nueve, que en calidad de Comisión permanente de vigilancia y asesoramiento, lo represente

durante el tiempo que dicho Consejo está en receso. Y que con tal representación tenga a su cargo las concretas atribuciones de inspeccionar—en alta vigilancia—las funciones del administrador y de cuidar por el buen funcionamiento de la multivivienda, exigiendo que se cumpla el Reglamento en todas sus partes, y, si fuese necesario, tomando al respecto las medidas oportunas, incluso, en casos extremos, la remoción del administrador, debiendo en dichos casos graves ordenar la inmediata citación del Consejo. Es muy conveniente que esas atribuciones se detallen en el Reglamento o en el acuerdo pertinente del Consejo de titulares, pues dicha Comisión tanto puede designarse al constituir la propiedad horizontal, mediante normas reglamentarias, como por decisión libre del Consejo de titulares, adoptada por mayoría de votos.

Lo expuesto anteriormente nos trae a precisar la validez que corresponde a los acuerdos del Consejo de titulares. Dicho Consejo tiene amplias facultades para resolver las cuestiones relativas al edificio y su administración, dentro de las normas de Derecho necesario que la Ley 104 fija y sin producirse en contra de los preceptos reglamentarios, a no ser que, por el voto de las tres cuartas partes de sus miembros, modifique el Reglamento. Pero, en todo lo demás y conforme al párrafo segundo del artículo 21 de la Ley 104, puede el Consejo, por mayoría de votos, tomar cuantos acuerdos considere convenientes a la multivivienda. El Consejo ha de reunirse periódicamente y adoptar los acuerdos procedentes. Es más, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 104, cuando no se cumplan por el administrador o por la Junta de administración las reglas acordadas para la buena administración del edificio, o cuando no se reúna el «quórum» necesario para tomar acuerdos, no obstante la convocatoria previa, los interesados podrán recurrir a la Corte Superior para que decida lo que sea más conveniente para la administración del edificio.

Una Comisión de vigilancia y asesoramiento de la administración evita acudir a medidas extremas, mantiene en activo el Consejo de titulares, en cuanto a las atribuciones concretas que éste le delegue, y coadyuva al eficaz cumplimiento del régimen de gobierno del edificio en la forma práctica de nombrar un administrador, sometido a la constante e inteligente inspección de un

grupo de titulares. Así lo hicimos, con pleno éxito, en el edificio Focsa, de La Habana; y, con igual resultado, lo hicieron también otros grandes edificios de multivivienda de la capital cubana.

El Reglamento debe organizar, con el mayor detenimiento posible, el régimen de gobierno de la propiedad horizontal.

6. FONDO DE RESERVA Y DEPRECIACIÓN.

Uno de los puntos que no debe perderse de vista es el concerniente al fondo de reserva y depreciación. Todo edificio necesita, con el transcurso del tiempo, de obras múltiples de reparación, tanto en sus pertenencias (servicios de electricidad, agua, incineración, instalaciones de emergencia, etc.), como en sus partes integrantes (cimientos, paredes, techos, galerías, vestíbulos, fachadas, elevadores, etc.) Y a ello únicamente puede atenderse con un fondo de reserva, cuya ascendencia varía según la importancia de la construcción de que se trate. También es indispensable considerar que los elementos comunes sufren desgaste con el uso y que al cabo de unos cuantos años, a pesar de las reparaciones que se hagan en ellos, es preciso renovarlos. A este extremo debe extenderse el fondo de reserva, comprendiendo tales depreciaciones.

El expresado fondo se integra estableciendo un tanto por ciento—generalmente el diez—sobre el importe mensual de los gastos de mantenimiento. Es decir, si un apartamento abona mensualmente veinticinco dólares para gastos de mantenimiento, su aporte al fondo de reserva y depreciación es de dos pesos cincuenta centavos. El fondo debe estar a la disposición *exclusiva* del Consejo de titulares para que el mismo, por mayoría de votos, acuerde lo pertinente en cada caso; pudiendo, si lo estima oportuno, delegar en la Comisión asesora el estudio y realización de las obras a efectuar, que, en su parte ejecutiva, se ordenarán—cuidando su cumplimiento—por el administrador del edificio.

7. ADMINISTRADOR Y OCUPANTES.

El Reglamento de toda multivivienda debe proveer respecto a las facultades y deberes del administrador y de los ocupantes de

apartamento (bien se trate de titulares, arrendatarios o detentadores por cualquier otro título).

En cuanto al administrador, lo primero que, a nuestro juicio, ha de consignar el Reglamento es el deber que, en sentido genérico, incumbe al mismo de cumplir la ley, el propio Reglamento y los acuerdos del Consejo de titulares. Luego debe establecerse con claridad y precisión la facultad representativa que corresponde al administrador para actuar en toda clase de actos, judiciales, administrativos y extrajudiciales, como mandatario o apoderado del Consejo, conforme al Reglamento y a los acuerdos que adopte válidamente dicho organismo. Después vienen los restantes extremos, que son:

a) Encargarse del edificio en su unidad estructural y del funcionamiento de los elementos comunes, recordando siempre que su puesto es de confianza y que su actitud con los titulares debe ser correcta, amable y de recíproco respeto.

b) Acatar y cumplir—y hacer cumplir—el Reglamento del edificio en todas sus disposiciones concretas y, en su defecto, lo mandado por el Consejo de titulares.

c) Ajustarse, en el caso de discordancia entre lo establecido por el Reglamento y cualquier acuerdo del Consejo de titulares, a la jerarquía de la ley y de la norma reglamentaria, mientras ésta no sea modificada en la forma que estatuye la última parte del artículo 37 de la Ley 104, con excepción de los casos en que el propio Reglamento prefiere la existencia de una «Comisión de Vigilancia y Asesoramiento de la Administración» y la faculte para suspender o vetar cualquier decisión del administrador. Y no debe perderse de vista que la buena administración del edificio está—según el art. 42 de la Ley 104—bajo la salvaguarda de la Corte Superior, en el sentido de que las medidas determinadas en la ley y en el Reglamento para el debido funcionamiento de la multivivienda o, en defecto de ellas, sobre la necesidad de ser producidas por el Consejo o por la Comisión en que el mismo delegue, autorizan a cualquier titular para acudir a dicha Corte al objeto de que ésta decida lo que sea más conveniente a la administración del edificio. Puede afirmarse que la Ley 104, en su precitado artículo 42, pone en manos de la Corte Superior la más

alta vigilancia y resolución de las cuestiones que afectan a la buena administración de la propiedad horizontal. Es, innegablemente, un régimen cautelar de máxima idoneidad.

d) Realizar los cobros, llevar la contabilidad, efectuar los pagos, guardar los comprobantes y exhibir la documentación a los titulares.

e) Ordenar e inspeccionar los trabajos que, conforme al Reglamento y a los acuerdos del Consejo de titulares, sean procedentes.

f) En los casos de urgencia, tomar las medidas extraordinarias que el buen funcionamiento de la horizontalidad demande, y convocar inmediatamente al Consejo de titulares. Si existe la «Comisión de Vigilancia y Asesoramiento de la Administración», con las atribuciones pertinentes, no será necesaria la convocatoria inmediata del Consejo de titulares.

g) Ser jefe de todos los empleados del edificio (no de los apartamentos) y, en su consecuencia, nombrar a los mismos, remunerarlos y removerlos, con arreglo a las leyes y según los distintos casos.

h) Mantener el orden en todos los aspectos que la convivencia horizontal exige, utilizando al efecto el poder moderador que le otorga el régimen de gobierno de la propiedad horizontal (ley, Reglamento y acuerdos del Consejo de titulares).

i) Cuidar y exigir el más estricto cumplimiento de las reglas sobre el uso y disfrute de los apartamentos, que fija el artículo 15 de la Ley 104.

j) Hacer que se cumpla la terminante disposición del artículo 14 de la Ley 104: que cada titular use de los elementos comunes conforme al destino de los mismos, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

k) Atender celosamente a la limpieza del edificio y a la vigilancia del mismo, cumpliendo y haciendo cumplir las disposiciones de salubridad y policía al respecto.

l) Llevar a efecto las convocatorias y citaciones del Consejo de titulares y sus miembros, cuando sean procedentes, conforme a la ley y al Reglamento.

m) Confeccionar el presupuesto anual de ingresos y gastos, sometiéndolo a la aprobación del Consejo.

n) Rendir cuentas en las fechas que el propio Reglamento determine o, en su defecto, anualmente; y en todo caso, al terminar su gestión como administrador.

o) Percibir el sueldo o los emolumentos convenidos, en calidad de empleado o funcionario de confianza.

p) Llevar a cabo todas las gestiones y diligencias que la buena administración del edificio y de los elementos comunes demanden, respetando y haciendo que se respeten los derechos de los titulares.

q) Y, en fin, las restantes atribuciones y los deberes que cada caso concreto aconseje, para que, mediante el cumplimiento de los principios a que toda multivivienda está sometida, el edificio horizontal funcione de manera normal.

Por otra parte, el Reglamento debe ordenar todo lo relativo a las reuniones del Consejo de titulares y al desenvolvimiento de éste conforme a la Ley 104. Y asimismo establecer un conjunto de reglas prácticas sobre convivencia, que han de cumplir los ocupantes de los apartamentos, como son, por ejemplo, las concernientes a la prohibición—relativa o absoluta, según convenga al edificio de que se trate—de tener animales en los apartamentos, o de conducirlos libremente por los pasillos y elevadores; y al correcto uso de los elevadores y demás medios o vías de entrada y salida del edificio. Cuando el edificio tenga albercas o piscinas y otros lugares de esparcimiento o descanso, es de gran utilidad regular el uso de esos elementos comunes en el Reglamento general o por medio de Reglamentos especiales.

8. INGRESOS Y GASTOS.

En la redacción del Reglamento no deben olvidarse las disposiciones contenidas en los artículos 38 y 39 de la Ley 104, que juegan con los puntos señalados anteriormente.

Conforme al artículo 38, el administrador o la Junta de administración, si la hubiere, debe anotar detalladamente en un libro

las partidas de ingresos y gastos que afecten al edificio y a su administración, fijándolas por orden de fechas y especificando, además, los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y otros realizados; y tanto el libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas estarán disponibles para su examen por todos los propietarios en días y horas hábiles, que se fijarán para general conocimiento.

Y según el artículo 39, 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 edificio y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados; preceptuando dicho artículo, en su parte final, que ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca. Es decir, la sistemática de la Ley 104 no admite respecto al pago de dichos gastos el viejo subterfugio de las obligaciones *propter-rem*.

9. PREFERENCIA DEL CRÉDITO DE GASTOS Y SOLIDARIDAD.

El crédito nacido por razón de los gastos de administración y comunes del edificio, tiene especial preferencia sobre cualquier otro crédito, según el artículo 40 de la Ley 104. Y sólo quedan exceptuados—conforme al referido artículo—los créditos siguientes:

a) Los créditos a favor del Estado por el importe de las tres últimas anualidades vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamento.

b) Por la prima del seguro de dos años del apartamento o del edificio total, en su caso; y si fuese el seguro mutuo, por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido; y

c) Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.

Respecto a dichos créditos hipotecarios, nuestra ponencia decía: «... inscritos en el Registro de la Propiedad con anteriori-

dad a las fechas en que el importe de dichos gastos sean exigibles.»

El artículo 41 de la Ley 104 determina que el adquirente de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

Esta misma norma estimó nuestra ponencia aplicable a todo acto de enajenación o gravamen, estableciendo el procedimiento adecuado para obtener una certificación, debidamente autenticada, sobre la existencia o no de adeudos por el expresado concepto de gastos de administración o comunes, para así facilitar una contratación limpia de todo posible gravamen tácito. La Ley cubana acogió la medida en cuanto a los subadquirentes y la puertorriqueña ha estimado bastante el establecimiento de la solidaridad en la deuda del transmitente y el adquirente.

10. COSTO DE OPERACIÓN.

Antes de referirnos al sistema de seguro instituido por la Ley 104 queremos abordar una cuestión que preocupa a muchas personas: el costo de operación o funcionamiento de una propiedad horizontal o condominio.

En primer término, conviene pensar en el tipo de economía del país, y, lógicamente, en el costo de una vivienda en el lugar donde se construya un condominio.

Después ha de tomarse en consideración que desde hace algunos años existen casas de apartamentos que, como buenos negocios, explotan sus dueños. Y esto significa que ellos cubren bien los gastos de administración y uso del edificio, quedándoles buena utilidad. (Así ocurrió siempre, y sin excepción alguna, en la ciudad de La Habana durante más de veinticinco años.)

Y, por último, es un factor de suma importancia la naturaleza residencial o no del edificio multifamiliar. Por ejemplo, conozco aquí, en el barrio de Santurce, un edificio horizontal compuesto de tres pisos, en que no hay administración alguna, ni se nece-

sita. Cada titular usa y disfruta de su apartamento y tiene a su exclusivo cargo lo concerniente a la vía de entrada y salida del mismo. Si un edificio tiene diez o veinte apartamentos sus gastos serán módicos, seguramente inferiores a un peso por cada mil de inversión. Pero si pretendemos vivir en un edificio residencial, con grandes comodidades y medios de entretenimiento, no podemos olvidar el costo de la vida en el país. De todas maneras, la experiencia ganada en la ciudad de La Habana durante los cinco o seis años que allí funcionó a plenitud la propiedad horizontal es que, aun respecto a edificios de un elevado nivel de confort, con medios adicionales de expansión (vestíbulo, piscinas, lugar de recreo para los niños, club o sitio de reunión asociacional, jardines, etc.), el porcentaje de gastos, cuando se trata de esos grandes edificios, no es superior a un dólar veinte centavos por cada mil de inversión. En Focsa, por ejemplo, cuando recibimos el edificio los titulares, el porcentaje estaba fijado a razón de ochenta centavos por cada mil dólares, cantidad baja que los constructores señalaron como propaganda. Nosotros lo subimos a un dólar por cada mil, que fué suficiente hasta que las demandas obreras nos obligaron a un notable aumento en el presupuesto de gastos. Mas los estudios que realizamos mostraron que, si las cosas hubieran tenido en el país un desenvolvimiento normal, sólo hubiéramos necesitado aumentar dicho porcentaje a un dólar diez centavos por cada mil de inversión. Y así, un apartamento de veintitrés mil pagaría veinticinco dólares treinta centavos, más dos dólares cincuenta y tres centavos para el fondo de reserva y depreciación. Total: veintisiete ochenta y tres por un apartamento de lujo, situado en una zona residencial y enclavado en un edificio que reunía innumerables comodidades y medios de recreo, hasta incluir un sistema automático de intercomunicadores para el servicio de los apartamentos entre sí y también con los distintos comercios instalados en la multivivienda. Es conveniente añadir que el fondo de reserva nos permitió construir dentro del edificio un magnífico club para la multivivienda y que cuando los acontecimientos actuales tuvieron comienzo en Cuba nuestro fondo de reserva ascendía a dieciséis mil dólares, sin deuda alguna del edificio y todo ello a pesar de la situación política que el país había atravesado los dos últimos años anteriores a 1959.

11. SEGURO...

Una cuestión que suscitó amplia discusión entre el manifestante y sus compañeros los registradores cubanos fué la obligatoriedad o voluntariedad del seguro contra riesgos del edificio. Nosotros sostuvimos la necesidad de establecer con carácter obligatorio dicho seguro, para así defender, a todo evento o contingencia posible, la existencia y conservación de la propiedad horizontal. Ellos contestaron que el seguro obligatorio no se avenía con la voluntariedad del condominio surgida de los principios que informan la institución y reconocida por la Ley en diferentes artículos, cuyos números en la pragmática puertorriqueña corresponden al 2, 34 y 35.

En definitiva, llegamos a la solución de establecer al seguro voluntario, pero mediante acuerdo de quienes representen la mayoría en el condominio, sin perjuicio del derecho que asiste a cada titular para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamiento (art. 43 de la Ley 104).

Naturalmente que en caso de siniestro lo primero que precisa considerarse es si el edificio está afecto o no a alguna hipoteca, constituida antes o después de organizarse el régimen de propiedad horizontal, conforme dispone el artículo 9 de la Ley 104. En cualquiera de los supuestos que dicho artículo acoge es evidente que se produce la subrogación real que determina el inciso 5 del artículo 111 de la Ley hipotecaria. Es decir, las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario titulares-propietarios del edificio horizontal) de los inmuebles hipotecados por la aseguración de éstos, ocupan el lugar de las cosas dadas en hipoteca. Así lo fija claramente el párrafo inicial del artículo 44 de la Ley 104.

Fuera de tal subrogación, la norma básica que el mismo párrafo instituye es que la indemnización del seguro se destinará a la reconstrucción del edificio. Pero si la reconstrucción comprende la totalidad del edificio, o más de sus tres cuartas partes, no es obligatorio realizarla. En este caso—y salvo convenio unánime de los titulares 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. Así aparece del referido artículo 44, párrafo segundo, de la Ley 104.

Como es sabido, el artículo 338 del Código civil dispone que cuando la cosa común fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio. En la práctica, los edificios en propiedad horizontal cuando tienen numerosos titulares-propietarios crean, en caso de siniestro, una situación esencial de indivisión, no porque el terreno en sí impida su división, sino porque, de llevarse ésta a efecto, desmerecería en tal forma el inmueble que su valor sería nulo o de enorme quebranto. Y es vieja la doctrina de tribunales que en tales supuestos ha reconocido la indivisibilidad esencial por razón del demérito que el terreno sufriría.

La reconstrucción, cuando proceda, debe hacerse conforme a lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y, en su defecto, conforme a lo que acuerde el Consejo de titulares (art. 44, párrafo último).

Téngase en cuenta que, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del artículo 21 de la Ley 104, el acuerdo o acuerdos del Consejo de titulares para la reconstrucción sólo requiere la mayoría del cincuenta y uno por ciento—como mínimo—que el mismo precepto señala en su primer párrafo.

Si el edificio no estuviese 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 a quienes afecte directamente el daño sufrido por el inmueble, en proporción al valor de sus respectivos apartamientos. Y si alguno o varios de aquéllos que integren la minoría se negaren a realizar tal abono, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos, en cuanto las obras les beneficien, tomando el oportuno acuerdo, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras, con intervención del Consejo de titulares (art. 45 de la Ley 104).

La mayoría, pues, tiene amplias facultades para la necesaria y procedente reconstrucción. A falta de mayoría la obligatoriedad

que el artículo 44 de la Ley 104 establece exige la intervención de las Cortes de Justicia.

Ahora bien: todo lo dispuesto en esta materia del seguro podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro, según ordena el último párrafo del artículo 45 de la Ley 104. A primera vista, y conforme al principio de voluntariedad consagrado en los precitados artículos 2, 34, y 35 de la Ley 104, la disposición acotada parece innecesaria, ya que la totalidad de los condóminos están siempre en aptitud de alterar sus pactos de horizontalidad, pero si observamos que la ley procura mantener, en todo momento anterior al siniestro, la vigencia del seguro y de la reconstrucción—como medidas vitales para el sistema de propiedad horizontal—advertimos fácilmente que la disposición en estudio está por encima de la voluntad de todos los titulares, en cuanto—a *contrario sensu*—ellos traten de variar el régimen de seguro y reconstrucción. La facultad de ellos es omnimoda cuando se ejerce unánimemente respecto a la indemnización que les corresponda y al deber de reconstrucción. Es decir, para introducir los cambios que deseen con posterioridad al siniestro y respecto a la reconstrucción o no de la multivivienda.

12. RESUMEN FINAL.

Si de las tres conferencias que ante ustedes hemos pronunciado se nos pidiera una apretada síntesis repetiríamos lo que dijimos ante la Conferencia Latinoamericana de Abogados, celebrada en Montevideo el año 1951:

«El nuevo Derecho contempla la horizontalidad como una institución jurídica de caracteres propios, en que la propiedad singular y exclusiva de los pisos o apartamentos concurre, en inseparable unidad, con el condominio sobre los elementos comunes al servicio de aquéllos. En esta concepción los elementos comunes tienen naturaleza accesoria y los pisos o apartamentos carácter principal. El condominio de los elementos comunes significa una comunidad de uso, goce, disfrute o aprovechamiento a beneficio de las cosas principales, que son los pisos o apartamentos. Y tal

comunidad reglada actúa de manera que, sin perder su condición de anejo inseparable de las cosas principales, en estado de indivisión forzosa, el funcionamiento de ella comprende al edificio en su conjunto o unidad y se refleja en la vida cotidiana y en la existencia jurídica de las dichas cosas principales.»

A ello agregamos hoy que, en el orden social, el edificio horizontal o condominio promueve la solidaridad humana en aspecto tan importante como la vivienda y está fundado en los sentimientos de comunidad y convivencia que todo grupo humano ha menester para el diario vivir y el debido desarrollo de los valores de cultura, únicas vías para elevar a niveles superiores la existencia del hombre.

Muchas gracias por la bondadosa y paciente atención que me han concedido en este ya terminado ciclo de disertaciones sobre el Derecho hipotecario y la propiedad horizontal. Y espero que en ocasión próxima llevemos a efecto los esclarecimientos que ustedes estimen dignos de abordarse.

L E Y 1 0 4

PARA ESTABLECER EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. Esta Ley se denomina «Ley de la Propiedad Horizontal».

Artículo 2. Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al edificio o casa de apartamentos, cuyo titular único, o titulares todos de la propiedad del mismo, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someterlo al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3: A los efectos de esta Ley, se entenderá por apartamento la construcción que ocupe todo, o parte de un piso, en un edificio de una o varios pisos o plantas, bien se destine lo

fabricado a viviendas, oficinas, explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro tipo de aprovechamiento independiente, siempre que tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Artículo 4. Una vez se haya constituido el edificio en régimen de propiedad horizontal, los apartamentos expresados en el artículo 3 podrán individualmente transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos *inter vivos* o *mortis causa*, con independencia total del edificio de que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley hipotecaria.

Artículo 5. En los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricar, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la participación que corresponda al transmitente, o, en su caso, al deudor, en los elementos comunes del edificio en proyecto y el derecho que tenga a que se le construya el apartamento, entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a todos los efectos legales.

Artículo 6. Si la transmisión o gravamen se refiriese al apartamento que ya hubiese comenzado a construirse se entenderán adquiridas o gravadas las participaciones a que se contrae el artículo anterior, y de modo privativo lo que ya esté fabricado del apartamento en cuestión, entendiéndose también subrogado el adquirente en el lugar y grado del transmitente, a todos los efectos legales.

Artículo 7. Cada apartamento puede pertenecer en comunidad a más de una persona.

Artículo 8. El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que represente el valor de su apartamento dentro del conjunto del inmueble. Este porcentaje se calculará tomando como base lo que valga el apartamento, en moneda de curso legal, en relación con lo que valga el inmueble en total.

Dicho porcentaje se expresará al constituirse el régimen de la propiedad horizontal y tendrá carácter permanente. El mismo no podrá ser variado sin la anuencia de los titulares que representen la totalidad de los apartamentos del edificio.

El citado valor básico, que se fijará al solo efecto de esta Ley y con independencia del valor real, no impedirá que cada titular señale un valor circunstancial distinto a su apartamento en toda clase de actos y contratos

Artículo 9. Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el edificio al régimen de propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria; pero el acreedor, al iniciar el procedimiento para su cobro, deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma garantizada contra todos los titulares de los apartamentos que estén gravados. Si se constituyeron dichos créditos después de organizarse el edificio en régimen de propiedad horizontal, se hará la distribución de aquéllos, en la forma a que se refiere el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, entre los apartamentos gravados que estuvieren ya construidos, y si se tratare de apartamentos meramente proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor de los artículos 5 y 6 de esta Ley.

La hipoteca de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal sólo podrá verificarse mediante acuerdo unánime de todos los titulares.

Artículo 10.—Siempre que hubiere distribución de créditos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, la acción hipotecaria podrá ejercitarse en un solo procedimiento y con una sola certificación del Registro de la Propiedad.

Artículo 11. Se consideran elementos comunes generales del inmueble:

- a) El terreno en que se asiente el edificio.
- b) Los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.
- c) Los sótanos, azoteas, patios y jardines, salvo disposición o estipulación en contrario.

d) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados del edificio, salvo disposición o estipulación en contrario.

e) Los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.

f) Los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.

g) Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del edificio o necesaria para su existencia, conservación y seguridad.

Artículo 12. También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del edificio, aquellos 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 13. Los elementos comunes, generales y limitados, se mantendrán en división forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario será nulo.

Artículo 14. Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás.

Artículo 15. El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

a) Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere el artículo 2.

b) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias, ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.

c) Los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres.

d) 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, ni cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto.

e) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignent en la escritura o el Reglamento a que se refiere el artículo 36.

La infracción de estas reglas dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado.

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.

Para toda otra obra que afecte los elementos comunes del inmueble requerirá el consentimiento unánime de todos los titulares.

Artículo 17. Cuando el inmueble o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerlas a sus expensas y repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.

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, solidez y conservación del edificio.

Artículo 19. Cuando un apartamento perteneciere pro-indiviso a varias personas, y una transmitiere su participación, corresponderá a los demás comuneros de aquel apartamento el derecho de retracto provisto en el artículo 1.425 del Código civil.

Artículo 20. Las ganancias y los gastos comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamentos, de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en el valor básico del inmueble total.

Artículo 21. Siempre que en esta ley se hable de mayoría de titulares se entenderá la que represente el cincuenta y uno por ciento o más en el valor básico del inmueble total, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos, según el artículo 8.

Del mismo modo, siempre que en esta Ley se haga referencia al Consejo de titulares, se entenderá la totalidad de ellos, pero integrarán *quórum* para la adopción de acuerdos la mayoría, según ha quedado definida ésta en el párrafo anterior, salvo los casos en que en esta Ley se disponga otra cosa.

CAPÍTULO II

De la escritura pública sobre propiedad horizontal y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 22. La escritura pública a que se refiere el artículo 1 expresará las siguientes circunstancias:

- a) Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.
- b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique y demás datos necesarios para su identificación.
- c) Descripción de los elementos comunes generales del edificio y, en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles sean esos apartamentos.
- d) Indicación clara del destino dado al edificio y a cada uno de sus apartamentos.
- e) Valor del inmueble, en moneda de curso legal y valor de cada apartamento en la misma moneda, fijándose de acuerdo con estos valores básicos el porcentaje que tengan los propie-

tarios en los gastos, ganancias y derechos sobre los elementos comunes.

f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.

g) Y cuanto más se refiera al inmueble y sea de interés hacerlo constar.

Artículo 23. La escritura que se refiera a cada apartamento individualizado expresará las circunstancias previstas en la letra a) del artículo anterior, las previstas en la letra b) del mismo artículo, relativas al apartamento de que se trate, y además el porcentaje que corresponda a dicho apartamento en los elementos comunes del inmueble.

Artículo 24. A la escritura matriz que origine la primera inscripción del edificio total y a la que origine la primera del apartamento individualizado, se les unirán copias de los planos del edificio o de los planos de cada apartamento, según los casos, autenticados por la oficina de gobierno que los aprobó; y las copias certificadas que se expidan de dichas escrituras, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán tener agregadas copias de sus planos correspondientes, en las cuales se indicarán de modo gráfico los particulares del edificio o del apartamento.

Con la copia de la escritura que origine la primera inscripción del edificio total se acompañará una copia completa y debidamente autenticada, de los planos del edificio, para dejarlos archivados en el Registro de la Propiedad.

Artículo 25. La propiedad horizontal queda organizada en el Registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

La inscripción del edificio se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz.

Cada apartamento se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras «Propiedad Horizontal».

Artículo 26. Al inscribirse el edificio en la finca matriz, figurarán como circunstancias del asiento aquellas que aparecen rela-

cionadas en el artículo 9 de la Ley hipotecaria, en concordancia con los del Reglamento establecido para su ejecución, y con el artículo 22 de esta Ley. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

En dicho asiento quedarán también inscritos, de modo permanente, los elementos comunes, a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del inmueble total, y en lo futuro de los apartamentos, sin expresar sus nombres y apellidos y en la proporción correspondiente.

Artículo 27. Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten del artículo 9 de la Ley hipotecaria en concordancia con las del Reglamento dictado para su ejecución y con el artículo 23 de esta Ley, excepto las referidas en la letra a) del artículo 22.

En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, les corresponda a los titulares de apartamentos, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

Mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo apartamento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras están comenzadas, pero no concluidas en el apartamento, deberán señalarse las que ya están realizadas y las que se encuentran pendientes de fabricación.

Artículo 28. Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme al artículo 26 de esta Ley, o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en el artículo anterior, deberán declararse a su terminación en escritura pública. Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada apartamento construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción del edificio, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

Artículo 29. La transmisión o gravamen previstos en el artículo 5, se inscribirán en el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto del artículo 6, la inscripción se practi-

cará en el registro particular filial del apartamento, debiéndose abrir como finca nueva, atendiéndose a lo dispuesto en la última oración del artículo 27.

Artículo 30. El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de los respectivos apartamentos.

La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponde al titular de cada apartamento, se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.

Artículo 31. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, las agregaciones de nuevos pisos o las adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por la totalidad de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del inmueble se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del edificio en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al edificio 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. En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de los titulares, la escritura pública contendrá la descripción del edificio y del terreno, tal como deban quedar después de deducidas aquellas porciones. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

Artículo 33. Quien tenga algún derecho real sobre cualquier apartamento no inscrito en dominio o posesión podrá solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones de los artículos 442, segundo párrafo, al 448, ambos inclusive, del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria.

Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el derecho real sobre un apartamento podrá solicitar la inscripción de su derecho, observando en lo pertinente lo dispuesto en los artículos citados en el párrafo anterior. El requerimiento o requerimientos al titular o titulares del inmueble, que

no aparezcan aún del Registro, a fin de que inscriban su derecho, serán notariales y por un plazo de diez días hábiles.

Artículo 34. La totalidad de los propietarios de un edificio constituido en propiedad horizontal, o el propietario único, podrán renunciar a este régimen y solicitar del Registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que éstas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la garantía que tengan, con la participación que corresponda a aquellos titulares en el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los artículos 326 y siguientes del Código civil.

Artículo 35. La refundición prevista en el artículo anterior no impedirá, en modo alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en esta Ley.

CAPÍTULO III

De la Administración y Seguro.

Artículo 36. La administración de todo edificio constituido en propiedad horizontal se registrará por un reglamento que deberá insertarse en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada de dicha escritura y del reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el Registro de la Propiedad.

Artículo 37. El reglamento proveerá obligatoriamente, por lo menos, a los extremos que siguen:

a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un administrador o de una Junta de Administración, o, en otra forma, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración.

b) Sistema de convocatoria o citación para las reuniones de los titulares, mayoría del cincuenta y uno por ciento, por lo me-

nos, necesaria para tomar acuerdos, persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los acuerdos.

c) Cuidado, atención y vigilancia del edificio en sus elementos y servicios comunes, generales o limitados.

d) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

e) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitadas del edificio.

En cualquier momento, el titular único del edificio o, si hubiere más de uno, los que representen tres cuartas partes del valor total del inmueble, podrán modificar lo relativo a la administración, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este capítulo. La modificación no surtirá efecto mientras no se haga constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivadas en el Registro de la Propiedad otra copia certificada, según dispone el artículo 36.

Artículo 38. El administrador o la Junta de administración, si la hubiere, anotará detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al edificio y a su administración, fijándoles por orden de fechas y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y demás realizados. Tanto el libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas estarán disponibles para su examen por todos los propietarios en días y horas hábiles, que se fijarán para general conocimiento.

Artículo 39. 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 edificio y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes; ni por abandono del apartamento que le pertenezca.

Artículo 40. El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere el artículo anterior tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza, excepto los siguientes:

- a) Los créditos a favor del Estado por el importe de las tres últimas anualidades vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamento.
- b) Por la prima del seguro de dos años, del apartamento o del edificio total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos últimos dividendos que se hubiesen repartido.
- c) Los créditos hipotecarios inscritos en el Registro de la Propiedad.

Artículo 41. 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 otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.

Artículo 42. Cuando no se cumpla por el administrador o por la Junta de administración las reglas acordadas para la buena administración del edificio, o cuando no se reúna el *quórum* necesario para tomar acuerdos, no obstante la convocatoria previa, los interesados podrán recurrir al Tribunal Superior para que decida lo que sea más conveniente para la administración del edificio.

Artículo 43. Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el edificio, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento.

Artículo 44. En caso de siniestro, la indemnización del seguro del edificio se destinará, salvo lo establecido en el artículo 111, apartado 5, de la Ley hipotecaria a la reconstrucción del mismo. Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del edificio, o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso, y salvo convenio unánime de los titulares 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 procediere hacer la reconstrucción se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y, en su defecto, lo que acuerde el Consejo de titulares.

Artículo 45. Cuando el edificio 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 a quienes afecte directamente el daño, en proporción al valor 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 benefician, 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.

Artículo 46. Las disposiciones de la Ley hipotecaria y del Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria se considerarán complementarias a las de la presente Ley.

Artículo 47. Las disposiciones del artículo 330 del Código civil y de la Ley número 422 de 13 de mayo de 1951 serán aplicables únicamente a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de vigencia de esta Ley, constituidos a virtud de los referidos preceptos legales.

Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán, no obstante, ser sometidos al régimen establecido en esta Ley; previo cumplimiento con los requisitos del artículo 2 de la misma.

Artículo 48. Esta Ley empezará a regir noventa días después de su aprobación.

AGUSTÍN AGUIRRE.