

# La gobernanza de los Condominios en Puerto Rico, (Parte I Consejo de Titulares, los Dueños).

Por: CPA Fernando Rivera  
8/31/2011



El concepto gobernanza, que tiene su origen en la tradición de la escuela norteamericana sobre estudios de administración pública, ha sido importado por Europa al advertir la necesidad de reflexión sobre su espacio común y de nuevas técnicas e instrumentos para conseguir una gestión política estratégica que combine las iniciativas e intereses de la sociedad, el estado y el mercado.

La gobernanza es la manera de gobernar que se propone como objetivo el logro de un desarrollo económico, social e institucional duradero, promoviendo un sano equilibrio entre el estado, la sociedad civil y el mercado de la economía.

Gobernanza corporativa es el conjunto de procesos, costumbres, políticas, leyes e instituciones que afectan a cómo se dirige, administra o controla una corporación. También incluye las relaciones entre los muchos componentes implicados en ellas, desde la gerencia o dirección, los reguladores externos (Agencias del Gobierno), acreedores, inversionistas, clientes, suplidores o proveedores, empleados y el entorno y la sociedad entera. Según la Comisión Europea sobre Gobernanza Global, la gobernanza es "la suma de las múltiples maneras como los individuos y las instituciones, públicas y privadas, manejan sus asuntos comunes. Es un proceso continuo mediante el cual pueden acomodarse intereses diversos y conflictivos y adoptarse alguna acción cooperativa. La Comisión Europea proporciona la definición de: "Reglas, procesos y conductas que afectan el modo como se ejerce el poder a nivel europeo, particularmente en lo que se refiere a la apertura, la participación, la responsabilidad, la efectividad y la coherencia". La reflexión en pro de una mayor inclusividad va aumentando, siendo la participación ciudadana uno de los puntales del nuevo estilo de gobernanza. Se postula que hay procesos de gobernanza presentes en cualquier sociedad.

Es importantísimo que entendamos y sepamos, correctamente, donde radica la Gobernanza de los condominios. Los condominios son una micro comunidad que tiene que operar en orden, disciplina y gobernanza para que todos por igual podamos disfrutar de nuestra inversión (apartamento) y nuestras áreas comunes, sin que nadie secuestre los derechos de los Titulares. Es responsabilidad de cada Titular saberse de memoria cada uno de los incisos (A – K) y conceptos que presentaremos a continuación para que pueda ejercer sus derechos bien fundamentados, con credibilidad, y para que sus reclamos tengan el respaldo de los organismos creados para velar por los derechos de los Titulares. Para facilitar, excluirémos en nuestra discusión los Condominios de menos de 15 apartamentos y los Condominios Comerciales.

La Gobernanza del Condominio tiene que ejercitarse siguiendo como marco de referencia la Ley 104 de 1958, Ley de Condominios de Puerto Rico, la cual en su Artículo 38, Consejo de Titulares-Poderes y deberes, estable que:

- "El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. El Consejo estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio".

- La Ley establece el máximo de riesgo de pérdidas del Consejo y de los Titulares cuando dice: el Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los Titulares de forma subsidiaria y sólo hasta el monto de su apartamento.
- El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad, para que los Titulares no pierdan el acceso a información, documentos y a fiscalizar que tienen las corporaciones.
- Corresponde al Consejo de Titulares los siguientes Poderes y deberes:
  - a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los siguientes cargos:
    - 1) Elegir una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El Reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto. Salvo los cargos de Director, Presidente, Tesorero o Secretario quien o quienes necesariamente pertenecerán a la Comunidad de Titulares, el apoderado de un titular que acredite mandato expreso de éste, suscrito ante notario, podrá ser electo para ocupar los demás cargos los mencionados. Los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como Director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.
    - 2) El agente administrador, quien podrá no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Consejo de Titulares, la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento. El Secretario del Departamento de Asuntos al consumidor podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a los agentes administradores y el pago de los derechos correspondientes. Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, estos nombramientos serán por un año prorrogable tácitamente por períodos iguales.
  - b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra los aludidos en el inciso anterior (Miembros de la Junta y el Administrador) y removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.
  - c) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles (Presupuesto de Gastos) para el próximo año fiscal y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.
  - d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional del condominio para ese año. Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se continúa o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán en una cuenta especial, separada de la de operaciones, y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora, según se dispone a continuación. Tan pronto el balance del fondo baje del límite antes indicado, será obligación hacer las aportaciones necesarias para restituir dicho límite.
    - 1) Obras Extraordinarias: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva requerirá una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada, y que la autorización del Consejo de Titulares no ha sido impugnada ante ningún foro judicial o administrativo. Se entenderá por extraordinaria toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual, que requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama para su ejecución.
    - 2) Obras Urgentes: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el presupuesto anual, cuya ejecución requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso podrá convocarse dentro del plazo de setenta y dos (72) horas sin necesidad de hacer una segunda convocatoria. Para el retiro de fondos destinados a obras urgentes bastará con que se le presente a la institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la

convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada. Se entenderá por urgente toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.

- 3) Obras de Mejoras: En los condominios donde ubique por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, las obras de mejora sólo podrán realizarse mediante la aprobación de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen fondos suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama. El retiro de los fondos para estas obras se hará siguiendo el mismo procedimiento establecido en el inciso (1) anterior. Se entenderá por mejora toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunales. Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar, a su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes para tal elementos comunes, siempre y cuando, las mismas no afecten la seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes unidades. En los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en los elementos comunes del inmueble, podrán aprobar las obras de mejora que estimen pertinentes, sin que para ello tengan que estar disponibles el dinero en el fondo de reserva que se establece en este Artículo. Por igual número de votos, podrá variarse el uso fijado a un área o a un local comercial o profesional, si así lo autoriza la escritura matriz.
- e) No empece lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con el consentimiento de su titular. Tampoco podrán aprobarse obras, por la mayoría calificada de dos terceras partes (2/3) que aquí se dispone, si las mismas, a juicio de perito, alteran la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico. La alteración de la fachada o del diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento unánime de los titulares.
- f) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota especial (i) al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad, (ij) al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a dicho apartamento.
- g) Aprobar la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de personas con impedimentos físicos.
- h) Aprobar o enmendar el reglamento a que se refiere el Artículo 36.
- i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su Parte proporcional del seguro comunal, se sirven gratuitamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado. Previo a la interrupción de los

servicios antes mencionados, el Director o la Junta de Directores cerciorará que con ello no se afecten la salud o la vida de la parte afectada.

- j) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento, para imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta cien dólares (\$100.00) por cada violación.
- k) Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común. (Enmendado en el 2003, ley 103).

El autor es Auditor de Condominios, Contador Público Autorizado, Administrador de Condominios Certificado, pasado Presidente, Tesorero de su Condominio, pasado Presidente, Tesorero de la Asociación de Arrendadores de PR y Perito en Litigios legales en el Tribunal.

**CPA Fernando Rivera**

**Tel 787-379-6633**

**Email: [riveraf@cpafernandorivera.com](mailto:riveraf@cpafernandorivera.com)**