

# Cuotas de Mantenimiento y Procedimientos de Cobro

Por: CPA Fernando Rivera  
10/15/2012



Las Cuotas de Mantenimiento están establecidas en la Ley 104 de 1958, Ley de Condominios de Puerto Rico, según enmendada, en su Artículo 39, "Contribuciones para pago de gastos de administración y conservación". Este Artículo indica:

- Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.
- 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.
- La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales.
- La Ley 104 provee para las siguientes Penalidades:
  - # 1 Las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal (Según el Código Civil vigente, 6% ó .005 mensual).
  - # 2 La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual (1%) del total adeudado.
  - # 3 El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad.

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial.

La deuda de un titular por concepto de gastos comunes hasta la suma de quinientos (500) dólares o hasta la cantidad que represente la falta de pago de no más de seis (6) plazos, le podrá ser reclamada judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado dispuesto bajo la Regla 60 de las de Procedimiento Civil de 1958, según enmendadas.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere arrendado el apartamento, el tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones o asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

- Además, se le (s) podrá suspender el servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono y cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble.

La fiel aplicación mensualmente de los Procedimientos de Cobro antes mencionados, en forma uniforme y consistente, asegurará el cobro del 100% de las cuotas de mantenimiento del Condominio para poder cumplir con las obligaciones contractuales contraídas por el Condominio con los contratistas y suplidores del Condominio.

El autor es Contador Público Autorizado, Auditor de Condominios, Administrador de Condominios Certificado y asesor en Finanzas de Condominios.

**CPA Fernando Rivera**

**Tel. 787-379-6633**

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