



# ANOTA

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

NUMERO 2

AÑO 4

FEBRERO-MARZO 1990

## UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

En su último congreso celebrado en Macao en octubre de 1989, la prestigiosa organización Unión Internacional de Magistrados, que agrupa los jueces y los magistrados de un gran número de países a través del mundo, adoptó la siguiente resolución de apoyo indiscutible a la profesión notarial:

"Considerando que en los países de derecho civil que reconocen el notariado latino,

--el notario es un oficial público que, por sus consejos, informa con imparcialidad a las partes de la naturaleza y de las consecuencias jurídicas de los actos que ellos desean llevar a cabo y que en ese rol se convierte en un agente de prevención de litigios;

--el acto auténtico redactado por el notario simplifica los procedimientos de evidencia;

--el notario representa a las partes ante el tribunal en materias de jurisdicción voluntaria;

--el notario recibe también la encomienda por el tribunal de realizar actos jurídicos tales como los inventarios, las reparticiones de bienes, fijación de sellos de clausura, etc.,

es deseable que la función del notario sea consolidada y que el recurso al trabajo de notario en la administración de la justicia sea reconocido y promovido.

\*\*\*\*\*

## INFORME DE LEGISLACION

La Comisión de Legislación que preside el Lcdo. Ernesto Meléndez Pérez informa que las siguientes medida están ante la consideración de las Comisiones pertinentes en Cámara y Senado:

\*\*\*\*\*

P de la C. 815  
Radicado: 11 oct 1989

Autor: Varela Fernández

Enmienda la Ley sobre el Arancel Notarial: autoriza al Secretario de Hacienda a reembolsar al notario cualquier suma de dinero por sellos de rentas internas cancelados en exceso, si la cantidad es no menor de \$25, y a establecer un sistema de metros para la obtención de dichos sellos por los notarios en sus propias oficinas.

\*\*\*\*\*

P de la C 880  
Radicado: 29 enero 1990

Autor: Caro Tirado

Enmienda las Reglas de Procedimiento Civil, Desahucio; adiciona una disposición para que en los casos de desahucio de locales comerciales la sentencia advendrá final, firme e inapelable a los diez (10) días de ser dictada y el término para el lanzamiento será de quince (15) días desde la finalidad de la sentencia.

P de la C 851  
Radicado: 12 dic 1989

Autor: Varela Fernández

Enmienda la Ley de Toma y Registro de Declaraciones Juradas; establece un procedimiento expedito para el pago del impuesto notarial sobre declaraciones juradas.

\*\*\*\*\*

PS 687  
Radicado: 18 enero 1990

Autor: PPD - Senado

Enmienda la Ley de ARPE: autoriza al administrador a fijar y cobrar los derechos a pagar por solicitudes de permisos de uso, construcción o segregación y por copias de documentos; establece exenciones para construcciones cuyo costo sea menor de \$75,000; faculta al Administrador a aprobar el reglamento para imponer multas administrativas y gravámenes.

\*\*\*\*\*

PS 220  
Radicado: 10 marzo 1989

Autor: Muñoz Mendoza

Requiere la colocación de avisos en las propiedad objeto de una solicitud de cambio de zonificación, o por un individuo o la Junta de Planificación; faculta a la Junta a establecer los pormenores del aviso; el costo será pagado por el solicitante; establece las multas por violar este requisito.

\*\*\*\*\*

## P. de la C. 825

19 DE OCTUBRE DE 1989

Presentado por el representante *Jarabo* (Por Petición)

Para enmendar la Sección 2 de la Ley Núm. 17 aprobada el 11 de marzo de 1915, según enmendada, a los fines de aumentar los derechos que se han de pagar por algunas operaciones de los Secretarios de los Tribunales y crear un fondo especial con los dineros adicionales recaudados para la continuación y desarrollo de proyectos especiales no recurrentes a fin de mejorar los servicios que presta la Rama Judicial.

*Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:*

1 Artículo 1.—Se enmienda a la Sección 2 de la Ley Número 17 aprobada el 11 de  
2 marzo de 1915, según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Sección 2.—Arancel de derechos de secretarios y alguaciles. El arancel de  
4 los derechos que se han de pagar en lo sucesivo por las operaciones de los  
5 secretarios y alguaciles de los tribunales antes mencionados, fijando y  
6 cancelando los correspondientes sellos de rentas internas en la forma que esta  
7 ley dispone, será el siguiente:

8 Arancel de los Derechos que Deberán Pagarse a los  
9 Secretarios:

10 A. Por cada demanda en pleito civil contencioso ante  
11 el Tribunal Superior ..... [~~\$20.00~~] \$50.00.

12 B. La primera alegación del demandado en pleito  
13 civil contencioso, sea contestación, o moción en el Tribunal  
14 Superior con excepción del recurso de expropiación for-  
15 zosa, en cuyo caso será libre del pago de derechos .... [~~\$20.00~~] \$50.00.

|    |  |                    |
|----|--|--------------------|
| 1  | C. Por cada escrito de apelación del Tribunal Superior al Tribunal Supremo .....   | [\$10.00] \$20.00. |
| 2  |  |                    |
| 3  | D. Por cada demanda en pleito civil contencioso en el Tribunal de Distrito .....   | [\$10.00] \$25.00. |
| 4  |  |                    |
| 5  | E. Por la primera alegación del demandado en pleito civil contencioso, sea contestación, excepción [previa] o moción en el Tribunal de Distrito .....  | [\$10.00] \$25.00. |
| 6  |  |                    |
| 7  |  |                    |
| 8  | F. Por cada escrito de apelación del Tribunal de Distrito al Superior .....  | [4.00] \$8:00.     |
| 9  |  |                    |
| 10 | G. Por cada escrito de promoción de un expediente de jurisdicción voluntaria en el Tribunal Superior o Distrito, exceptuando el escrito de solicitud o renovación de licencia de portación de armas de fuego ..... | [\$10.00] \$25.00. |
| 11 |  |                    |
| 12 |  |                    |
| 13 |  |                    |
| 14 | H. Por cada resolución final de una corte en expediente de jurisdicción voluntaria .....   | [\$6.00] \$12.00.  |
| 15 |  |                    |
| 16 | I. Por cada demanda en desahucio por falta de pago, en el Tribunal Superior o de Distrito .....  | [\$4.00] \$10.00.  |
| 17 |  |                    |
| 18 | J. Por cada sentencia final en juicio por desahucio por falta de pago .....  | [\$2.00] \$4.00.   |
| 19 |  |                    |
| 20 | K. Por cada petición en recursos extraordinarios, con excepción del recurso de Habeas Corpus, el cual será concedido libre de costas .....   | [\$6.00] \$15.00.  |
| 21 |  |                    |
| 22 |  |                    |
| 23 | L. Por cada oposición de una parte cualquiera en recursos extraordinarios, con excepción del recurso de Habeas Corpus, el cual será concedido libre de costas .  | [\$4.00] \$10.00.  |
| 24 |  |                    |
| 25 |  |                    |
| 1  | M. Por cada escrito de apelación en recursos extraordinarios, con excepción del recurso de Habeas Corpus el cual será concedido libre de costas .....  | [\$4.00] \$8.00.   |
| 2  |  |                    |
| 3  |  |                    |
| 4  | N. Por cada certificación bajo sello .....   | [0.50] \$1.00.     |
| 5  |  |                    |
| 6  | O. Por expedir copia de cualquier documento obrante en autos, inclusive su certificación cuando ésta sea requerida, por cada folio .....   | [0.40] \$1.00.     |
| 7  |  |                    |
| 8  | P. Por cada moción o solicitud de suspensión, escrita o verbal, de la vista en sus méritos de casos contenciosos en el Tribunal Superior o de Distrito .....   | [\$20.00] \$40.00. |
| 9  |  |                    |
| 10 |  |                    |
| 11 | Q. ....  |                    |
| 12 |  |                    |
| 13 | R. Por cada moción o solicitud de suspensión, escrita o verbal de la vista en cualquier otro procedimiento, asunto o trámite judicial en el Tribunal Superior o de Distrito  | [\$10.00] \$20.00. |
| 14 |  |                    |
| 15 | S. Por cada demanda en reposición de bienes muebles en el Tribunal Superior o de Distrito .....  | [\$20.00] \$40.00. |
| 16 |  |                    |
| 17 | .....  |                    |

**ASOCIACION DE NOTARIOS DE P. R.  
DIRECTIVA**

**PRESIDENTE**

Lic. Francisco Vázquez Santoni

**PRIMER VICEPRESIDENTE**

Lic. Delia Castillo de Colorado

**2DO VICEPRESIDENTE**

Lic. José Gómez Alegría

**TESORERA**

Lic. Cándida Rosa Urrutia

**SUBTESORERA**

Lic. Gloria Oppenheimer Keelan

**SECRETARIO**

Lic. Dennis Martínez Colón

**SUBSECRETARIO**

Lic. Raúl Tous Bobonis

**DIRECTORES**

Lic. Enrique Umpierre Suárez

Lic. Luis Ferrer Dávila

Lic. Wendell Colón

Lic. Ernesto Meléndez Pérez

Lic. Herman Cestero

Lic. Leopoldo Cabassa Saurí

**COMISIONES**

**PRES. COMISION DE ETICA**

Lic. Iván Díaz de Aldrey

**PRES. COMISION LEGISLACION**

Lic. Ernesto Meléndez Pérez

**PRES. COMISION JURISPRUDENCIA**

Lic. Mario Rivera Toll

**PRES. COMISION RELACIONES Y  
EVENTOS PUBLICOS**

Lic. Enrique Umpierre

**PRES. COMISION FIANZAS Y SEGUROS**

Lic. Angel Rafael Marrero

**PRES. COMISION RELACIONES  
INTERNACIONALES**

**PRES COMISION NUEVOS SOCIOS**

Lic. Jaime Díaz Castañer

**\*\*\*RESERVEN ESTA FECHA\*\*\***

sábado 7 de abril, 9:00 a.m.

Mayaguez, Puerto Rico

**LA COMUNIDAD HEREDITARIA: SU  
PARTICION Y PROCEDIMIENTOS**

**JUDICIALES, NOTARIALES Y REGISTRALES**

**ALMUERZO BIMESTRAL**

**MIÉRCOLES 2 DE MAYO DE 1990**

Patio del Sol, Hotel Condado Beach

Conferencia: **Etica Notarial  
Jurisprudencia**

Costo: \$20.00 por persona

**V JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA**

Asunción, Paraguay

octubre de 1990

**RECORDATORIO - CUOTAS 1990**

Necesitamos de la colaboración y el apoyo de todos nuestros socios. Agradeceremos a los que aún no hayan enviado su cuota para el 1990 que la remitan lo más pronto posible al Apartado 62, Hato Rey, P. R. 00919.

\*\*\*\*\*

**SEXTO CONGRESO INTERNACIONAL SOBRE  
DERECHO DE FAMILIA**

14 al 20 de octubre de 1990

San Juan, Puerto Rico

El Instituto de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana invita a este Congreso Internacional sobre las Tendencias Modernas del Derecho Familiar. Participarán en el mismo distinguidos juristas de Europa, Norte, Centro y Suramérica y el Caribe.

Los temas a presentarse son:

- I. DERECHO, BIOETICA Y PROCREACION
- II. DISOLUCION VINCULAR DEL MATRIMONIO
- III. NUEVOS PATRONES ECONOMICOS EN LA DISOLUCION DEL MATRIMONIO
- IV. VIOLENCIA DOMESTICA

Para más información puede escribir al Apartado 8897, Santurce, PR 00910 o llamar al Tel. 727-1930.

**\*\*\*NOTA IMPORTANTE\*\*\***

Para seguir mejorando nuestros servicios, estamos organizando un banco de escritos notariales. Solicitamos nos envíen copia de mociones, escritos de recalificación, recursos gubernativos, escrituras, y todo material relacionado con Derecho Notarial e Hipotecario que pueda servir de referencia o de modelo para ponerlo a disposición de todos los socios.

**BIBLIOTECA**

La biblioteca de la Asociación ya cuenta con innumerables obras y tratados de Derecho Notarial y Derecho Registral y materiales publicados para los Congresos y Jornadas Internacionales que están disponibles para el uso de todos los miembros de nuestra Institución. Si interesa visitarnos, le rogamos haga una cita llamando al teléfono 758-2773.

Necesitamos seguir ampliando nuestros recursos. Solicitamos donativos de libros de derecho: L.P.R.A., Decisiones de Puerto Rico, Código Civil, Derecho Notarial e Hipotecario, Reglas de Procedimiento Civil, etc. Cooperar con tu Asociación.

\*\*\*\*EDUCACION CONTINUA\*\*\*\*

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Colaboración de la Lic. Gloria M. Oppenheimer Keelan.

El Régimen de Propiedad Horizontal está reglamentado por nuestro Código Civil:

- A. Disposiciones Generales 31 LPRÁ 1291 a 1291(s)
- B. De la Escritura Pública sobre Propiedad Horizontal y su Inscripción en el Registro de la Propiedad 31 LPRÁ 1292 a 1292(m)
- C. Administración y Seguro 31 LPRÁ 1293 a 1293(k)
- D. Venta de Apartamiento y Foro Administrativo 31 LPRÁ 1294 a 1294(d)

Alguna jurisprudencia aplicable:

- Arce vs Caribbean Home Const. Corp., 1978, 108 DPR 225
- Lozada Ocasio vs Registrador, 1970, 99 DPR 435
- Consejo de Titulares vs Vargas, 1973, 101 DPR 579
- Pellón vs O'Clare, 1970, 98 DPR 692
- Costa Linda, Inc. vs Registrador 1980, 109 DPR 861
- De la Cruz vs Toro Sintés, 1982, 112 DPR 650
- Asoc. de Condómines vs Centro I, Inc. 1977, 106 DPR 185
- R. Mix Concrete vs R. Arellano & Co., 1981, 110 DPR 869
- Asoc. Condómines vs Seguros Arana, 1977, 106 DPR 133
- Asoc. Condómines vs Naveira, 1977, 106 DPR 88
- First Fed. Sav. vs Asoc. Condómines, 1983, 114 DPR 426

En el Boletín ANOTA Núm. 1, enero-febrero 1990, publicamos una Escritura Matriz de Dedicación al Régimen de Propiedad Horizontal. A continuación y como Exhibit "A" MODELO DE REGLAMENTO PARA CONDOMINIO.

---



**LEGISLACION  
LEYES  
REGLAMENTOS**



**ESCRUTINIO LEGISLATIVO, INC.**  
Mona L. Gordon  
Presidenta

ESCRUTINIO

P.O. Box 5803  
San Juan, Puerto Rico 00908  
Tel. (809) 721-1349



EXHIBIT A

REGLAMENTO  
del  
CONDOMINIO  
, Puerto Rico

CAPITULO I

Artículo 1 - Este Reglamento queda incorporado y forma parte de la escritura matriz, mediante la cual se somete el complejo residencial al Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 2 - El Condominio se regirá por las disposiciones de las leyes vigentes, por la escritura matriz y por el presente Reglamento.

CAPITULO II

APLICABILIDAD

Artículo 3 - Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a todo el terreno, edificaciones y dependencias del Condominio y a todos los titulares de los apartamentos, presentes y futuros, así como a los arrendatarios, huéspedes, visitas, invitados, empleados y a cualquier persona que esté presente o use las facilidades del Condominio por cualquier motivo o título, y la presencia en el Condominio de cualquier persona lleva implícito la aceptación y obligación de cumplir el presente Reglamento.

CAPITULO III

CONSEJO DE TITULARES

Artículo 4 - El Consejo de Titulares es el órgano supremo del Condominio en el cual reside la plena y omnimoda soberanía del mismo. Sus resoluciones y acuerdos, tomados con el quorum y demás formalidades legales, son de ineludible e inexcusable cumplimiento por todos y cada uno de los titulares y demás personas que estén presentes en el Condominio o se relacionen con el mismo.

Artículo 5 - El Consejo de Titulares está constituido por todos los titulares de los apartamentos que integran el Condominio. La persona o personas a cuyo nombre aparece registrado un apartamento en el Registro de la Propiedad será considerada como dueña del mismo, y por ende, como titular, a todos los efectos legales correspondientes.

Artículo 6 - Registro de Titulares - Los trasposos de propiedad de los apartamentos se anotarán en un libro denominado Registro de Titulares, únicamente a la presentación de una copia simple de la escritura pública por la cual el apartamento se transfiera, debiendo entregarse dicha copia simple de la escritura para los archivos del Condominio.

El Registro de Titulares estará a cargo del Secretario, y en el mismo se harán constar el nombre completo de los titulares, el número de su apartamento y el porcentaje que le corresponde de acuerdo con la escritura matriz.

El Secretario llevará el Registro de Titulares a cada reunión del Consejo de Titulares y podrá ser inspeccionado por cualquier titular.

El Registro de Titulares constituirá prueba "prima facie" de quienes son los titulares con derecho a votar en las reuniones del Consejo de Titulares.

Artículo 7 - Deberes y Facultades del Consejo de Titulares  
Corresponde al Consejo de Titulares:

- a. Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los cargos de Directores, y entre ellos, los que habrán de ocupar los cargos de Presidente, Vice Presidente, Tesorero, Secretario y vocales. Los Directores se designan por el término de un año pero continuarán en el desempeño de sus funciones hasta que sus sucesores sean designados.
- b. Acordar y aprobar los presupuestos anuales de ingresos y egresos y las cargas y gastos comunes.
- c. Modificar este Reglamento por acuerdo de las dos terceras partes de los titulares.
- d. Conocer y decidir todos los asuntos de interés general para el Condominio y acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.
- e. Conocer de las quejas y reclamaciones de los titulares contra los Directores o el Administrador y remover los Directores y al Administrador.
- f. Aprobar la ejecución de obras ordinarias o extraordinarias de mejoras, reparación y conservación y estética y obtener fondos para su realización.

Artículo 8 - Reuniones del Consejo de Titulares

El Consejo de Titulares se reunirá, por lo menos, una vez al año, en sesión ordinaria, para aprobar los presupuestos, gastos y cuentas; elegir los Directores y cargos ejecutivos y demás asuntos que se fijen en la convocatoria.

Esta reunión ordinaria se celebrará el primer del mes de cada año, o en la fecha y hora que determine la Junta de Directores. También se reunirá en sesiones extraordinarias cuando lo estime conveniente el Presidente o lo soliciten de éste, por lo menos, la quinta parte de los titulares, por escrito.

Artículo 9 - Convocatorias - Las convocatorias para las sesiones del Consejo de Titulares serán firmadas por el Presidente y el Secretario e indicarán los asuntos a tratar, así como el día, la hora y el lugar en que se celebrará la sesión.

Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento de cada titular o por medio de correo certificado dirigido a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento. Las citaciones se harán por lo menos con 10 días de anticipación y no más de 30 días a la fecha de la reunión. Una copia de la citación se fijará en el tablón de edictos del Condominio.

El Consejo de Titulares podrá reunirse válidamente, aún sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los titulares. No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado fin, si todos los titulares, con derecho a votar, renunciaren a que se celebre dicha reunión y consintieren por escrito en que se tome el acuerdo pertinente. La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta última que se presente al Secretario un escrito firmado por el Titular, para cada sesión y no será de fecha anterior a 3 meses. Una misma persona no podrá representar a más de un titular.

Artículo 10 - Votos - Cada Titular tendrá derecho a votar el porcentaje correspondiente al apartamento o apartamentos de

que sea propietario. Las decisiones del Consejo de Titulares se tomarán por el voto mayoritario del total de porcentajes. Cuando un apartamento pertenezca en comunidad a dos o más personas o su dominio esté dividido entre el nudo propietario y el usufructuario, todos los interesados designarán a un solo representante ante el Consejo, que hablará y votará en nombre de todos.

Aquellos Titulares que adeuden tres o más plazos de las mensualidades del mantenimiento, quedarán temporalmente privados del ejercicio del voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

Artículo 11 - Quorum - Constituye quorum para celebrar una sesión del Consejo de Titulares la presencia de Titulares con derecho al voto que representen el cincuenta y un por ciento (51%) de los apartamentos. Cuando en una reunión no pudiera obtenerse dicho quorum por falta de asistencia de suficiente número de Titulares, se realizará una nueva convocatoria con los mismos requisitos que la primera y en esta reunión constituirán quorum los Titulares que estén presentes en la misma, cualquiera que sea el porcentaje de apartamentos representado.

Artículo 12 - Libro de Actas - Las sesiones del Consejo de Titulares se consignarán en un Libro de Actas, que expresará el lugar, fecha y hora de la reunión, número de Titulares presentes, con expresión de sus nombres, forma en que fue convocada la reunión, asuntos tratados, resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra, y las explicaciones de votos o declaraciones de cualquier Titular, si desea que se deje constancia de las mismas. Las actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 13 - Forma de las reuniones - Las reuniones serán presididas y dirigidas por el Presidente y si no estuviere presente, por el Vice Presidente, en defecto de éste por el Tesorero y si ninguno estuviere presente, por un Presidente provisional designado por la mayoría de los Titulares presentes. Si el Secretario no compareciere, la mayoría de los Titulares designará un Secretario Provisional.

#### CAPITULO IV

##### JUNTA DE DIRECTORES

Artículo 14 - La Junta de Directores está compuesta de ( ) directores y constituye el organismo ejecutivo del Condominio. Los Directores tienen que ser Titulares y no podrán nombrar apoderados para que actúen en su lugar.

Artículo 15 - Deberes y Facultades - Los Directores tendrán los siguientes deberes y facultades:

(Ver 31 LPRA 1293b-4)

Artículo 16 - Quorum - La mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o sea, directores, constituye quorum. Si en cualquier reunión de la Junta no hubiere quorum, la mayoría de los presentes podrá aplazar la reunión, sin más notificación, de tiempo en tiempo hasta que se obtenga quorum.

Artículo 17 - Reuniones - Las reuniones ordinarias de la Junta de Directores se celebrarán en las fechas que determine la Junta, una vez al mes. El Presidente podrá convocar a reuniones extraordinarias con dos días de notificación a cada miembro de la misma, personalmente o por correo. El Presidente o el Secretario, con igual notificación, podrán convocar a reuniones extraordinarias a petición escrita de cualesquiera dos miembros de la Junta.



Se podrá celebrar una reunión de la Junta sin notificación, inmediatamente después de terminada la sesión anual ordinaria del Consejo de Titulares. No será necesario citar para las reuniones ordinarias de la Junta celebradas en fechas fijadas por la Junta. Se podrá celebrar reuniones en cualquier momento, sin notificación, si todos los miembros de la Junta están presentes, o si antes o después de la reunión, los ausentes renuncian por escrito a la notificación. Las citaciones no necesitan expresar el propósito ni los asuntos a tratarse en la reunión.

Artículo 18 - Votación - Cada miembro de la Junta de Directores tendrá un voto y los acuerdos se tomarán por mayoría de los votos de los Directores presentes.

Artículo 19 - Compensación. Los miembros de la Junta de Directores no recibirán compensación alguna por sus servicios. La Junta podrá autorizar el reembolso a los miembros de la misma por gastos realmente incurridos a nombre del Condominio o por adelantos hechos al Condominio.

Artículo 20 - Vacantes y remoción - Si el cargo de cualquier miembro de la Junta de Directores quedase vacante por razón de muerte o renuncia, los demás miembros de la Junta, por el voto mayoritario, designarán un miembro sustituto que ocupará el cargo por el término restante del miembro a quien sustituye. Cualquier miembro podrá renunciar en cualquier momento. Si un Director cesara como Titular por transferir su título de dueño de su apartamento, se considerará que automáticamente renuncia al cargo. El Consejo de Titulares tendrá derecho en cualquier momento a remover cualquier o todos los Directores con o sin causa. Si un Director fuere removido, el Consejo elegirá otro Director para ocupar la vacante.

#### CAPITULO V

#### CARGOS EJECUTIVOS

Artículo 21 - Del Presidente - Será el principal funcionario ejecutivo del Condominio y tendrá los deberes y facultades siguientes:

a. Presidir las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.

b. Firmar todos los contratos y documentos a nombre del Condominio que sean autorizados por el Consejo de Titulares o por la Junta de Directores.

c. Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.

d. Cuidar de que los libros, informes, estados y demás documentos y trámites requeridos por las leyes y este Reglamento, se mantengan y cumplan correctamente.

e. Someter un informe anual de las operaciones del Condominio al Consejo de Titulares en la reunión ordinaria anual y de tiempo en tiempo informar a la Junta de Directores de todos los asuntos de interés al Condominio.

f. Firmar conjuntamente con el Secretario las convocatorias y las actas de las reuniones de Consejo de Titulares y de la Junta de Directores. Firmar conjuntamente con el Tesorero todos los cheques.

g. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores y el Condominio.

h. Representar en juicio y fuera de él al Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Condominio.

i. Todos los demás deberes incidentales e inherentes a su cargo.

Artículo 22 - Del Vice Presidente - Tendrá los deberes y facultades siguientes:

a. Llevar a cabo las funciones del Presidente cuando éste esté ausente, esté incapacitado o renuncie.

b. Llevar a cabo cualesquiera otras funciones que le sean asignadas por el Consejo de Titulares o Junta de Directores de tiempo en tiempo.

c. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores.

Artículo 23 - Del Tesorero - Tendrá los deberes y facultades siguientes:

a. Tener la supervisión y custodia de los fondos y efectos del Condominio.

b. Cuidar que el Administrador lleve cuentas completas, exactas y al día de la contabilidad, libros y comprobantes de los ingresos y desembolsos.

c. Cuidar de que todos los cheques, dinero y valores del Condominio se depositen a nombre de éste en un banco designado por la Junta de Directores y firmar conjuntamente los cheques con el Presidente.

d. Supervisar el desembolso de los fondos del Condominio, conservando los comprobantes correspondientes.

e. Rendir cuentas al Presidente, Junta de Directores y Consejo de Titulares de su actuación como Tesorero y sobre la situación financiera del Condominio.

f. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.

Artículo 24 - Del Secretario - Tendrá los deberes y facultades siguientes:

(Ver 31 LPRA 1293b-5)

Artículo 25 - De los Vocales - Tendrán los deberes y facultades siguientes:

a. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares y Junta de Directores.

b. Auxiliar a los demás miembros de la Junta en el ejercicio de sus funciones y realizar las labores que le encomienden el Consejo de Titulares y la Junta de Directores.

## CAPITULO VI

### DEL ADMINISTRADOR

Artículo 26 - El Administrador será nombrado y removido libremente por la Junta de Directores pudiendo recaer el nombramiento en un individuo o en una corporación, sea o no Titular, y que reúna las condiciones apropiadas. La Junta fijará su remuneración.

Artículo 27 - Tendrá los deberes y facultades siguientes:

a. Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del Condominio, y en

especial, todo lo relativo a las cosas o elementos de uso común y los servicios generales.

b. Por delegación de la Junta de Directores, el Administrador podrá:

(i) Dirigir los asuntos financieros relativos a las recaudaciones y pagos y las operaciones en los libros de contabilidad que sean necesarios con anotación de todas las partidas de ingresos y gastos. Estos libros, así como las cuentas, facturas y comprobantes respectivos los mantendrá a disposición de los Titulares en horas y días laborales.

(ii) Cobrar a los Titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes o de mantenimiento y realizar los demás cobros de todas las cantidades que se adeuden al Condominio y pagar todas las deudas del mismo, extendiendo los correpondientes recibos y cheques.

(iii) Confeccionar y someter a la Junta de Titulares el presupuesto anual de ingresos y gastos, teniendo en cuenta la contribución proporcional de los Titulares.

(iv) Mantener una cuenta bancaria a nombre del Condominio en la cual se depositarán los ingresos a la mayor brevedad. Firmar los estados de cuenta y comprobantes de saldo.

c. Formular, cuando no lo hubieren hecho los interesados, las denuncias y reclamaciones por las violaciones de las normas de convivencia e infracciones de este Reglamento.

d. Responder por la conservación y funcionamiento de las diversas dependencias del Condominio, fundamentalmente las de uso común, así como de su vigilancia.

e. Llamar la atención por escrito en forma adecuada a cualquier Titular, arrendatario u ocupante que infringiese las disposiciones relativas al uso de los elementos comunes y las normas de convivencia establecidas en este Reglamento con copia a la Junta de Directores.

f. Preparar, mantener y radicar todos los records e informes requeridos por las Leyes y este Reglamento.

g. Cumplir y hacer cumplir las Leyes, este Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.

h. Atender a la conservación del Condominio y disponer las reparaciones ordinarias que sean necesarias, adoptando las medidas pertinentes.

i. Cuidar que se lleve al día el Libro de Titulares y en forma correcta.

j. Todas las demás facultades que le sean asignadas por la Junta de Directores.

## CAPITULO VII

### DE LOS TITULARES

Artículo 28 - Será considerado Titular el propietario de un apartamento que acredite fehacientemente tener su propiedad, con todos los derechos y obligaciones inherentes al mencionado dominio. A ese efecto, todo propietario, tiene la obligación de comunicar al Administrador, con expresión de su nombre, apellidos, generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de la propiedad de un apartamento, presentando dentro de 30 días de su adquisición, los documentos fehacientes que

acrediten dicho extremo, del cual se tomará razón en el Libro de Titulares, dejando constancia en el título respectivo. Mientras no se cumplan las anteriores formalidades, será tenido por Titular a los efectos de las citaciones y votación en las sesiones del Consejo de Titulares, quien figure en el Registro de Titulares, y por dirección la que aparezca registrada en la Administración.

Artículo 29 - El Titular de cada apartamento será dueño en pleno y absoluto dominio de la superficie y espacio enmarcado dentro de sus linderos en los planos horizontales y verticales que configuran su apartamento, según consta en la escritura matriz y en los planos registrados, pudiendo ejercer dentro de su ámbito todas las facultades inherentes al dominio, con sujeción a las disposiciones de la escritura matriz y de este Reglamento.

Artículo 30 - El Titular en el disfrute y aprovechamiento de su apartamento tendrá que dedicarlo obligatoriamente al destino que se le asignó en la escritura matriz, o sea a fines estrictamente residenciales. Ningún Titular, arrendatario u ocupante de un apartamento podrá dedicarlo a fines comerciales, profesionales o industriales y deberá ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley, este Reglamento y las buenas costumbres.

Artículo 31 - Todo Titular es responsable directo de las violaciones de las normas de convivencia y de los daños y molestias ocasionados a los demás Titulares y vecinos y a los elementos comunes, por sus animales domésticos, sus familiares, visitas, empleados, arrendatarios y en general por las personas que se hallan en el apartamento por cualquier título o motivo.

Artículo 32 - Cada Titular tiene la obligación de ejecutar con la premura que el caso requiere, en su apartamento, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños y dificultades a los otros apartamentos o a la estructura, solidez o seguridad general del Condominio, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación.

Artículo 33 - En el caso de que el Titular no realice, con la debida premura dichas reparaciones o se encuentre ausente del apartamento, el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en dicho apartamento y ordenar que se realicen las reparaciones de emergencia, con el fin de proteger los intereses de los Titulares y evitar que se causen o agraven los daños a los otros apartamentos. El costo de dicha reparación le será notificado y facturado al Titular por el Administrador y el pago del mismo será efectuado por el Titular al Administrador dentro de los 10 días siguientes a la notificación.

Artículo 34 - Cada Titular pagará íntegramente los gastos que ocasionen las obras de mejoramiento, estética, reparaciones y demás obras ordinarias y extraordinarias interiores que requiera su apartamento.

Artículo 35 - El Administrador comunicará por escrito al Titular, y éste está obligado a permitir la entrada en su apartamento de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar cualquier obra de interés general, tanto cuando afecten los bienes comunes como a los apartamentos vecinos. Dichas obras deberán realizarse en el tiempo y forma que produzcan las menores molestias a los Titulares.

Artículo 36 - En caso de venta o cesión del apartamento, el Titular viene obligado a:

a. Ponerlo en conocimiento de la Administración, con expresión del nombre, apellidos, generales y dirección del



adquiriente, al objeto de que se hagan las anotaciones correspondientes en el Libro de Titulares.

b. Exigir al adquirente en la escritura de transferencia del apartamento la expresión de que conoce y está conforme en cumplir las leyes que regulan la Propiedad Horizontal, la escritura matriz del Condominio, este Reglamento y las demás bases del Condominio.

c. Tanto el Titular que venda o ceda, como el comprador y cesionario serán responsables solidarios y mancomunados del pago de los gastos comunes o de mantenimiento que se estén adeudando al tiempo de dicha venta o cesión.

Artículo 37 - En caso de que el Titular de un apartamento esté ausente y se produzca cualquier siniestro o eventualidad que se origine en o amenace su apartamento, el Administrador y/o cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en el mismo a fin de tomar las medidas oportunas.

Artículo 38 - Es obligación de los Titulares asistir a las reuniones tanto ordinarias como extraordinarias del Consejo de Titulares y contestar los referendums que se hagan, teniendo el derecho de exponer y defender sus puntos de vista o ideas cuando se sometan a votación los asuntos.

Artículo 39 - La falta de cumplimiento de un titular de un apartamento con los términos de esta Escritura Matriz, del Reglamento o la Ley, dará derecho a los demás titulares y/o al Consejo de Titulares a solicitar cualquier compensación en ley, y si el Consejo se viera obligado a demandar a un titular por dicho incumplimiento, tendrá derecho al reembolso de gastos de abogado razonables y costas, lo que el titular se compromete a pagar.

#### CAPITULO VIII

##### DEL USO DE LOS APARTAMENTOS

Artículo 40 - El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

(Ver 31 LPRA 1291m)

#### CAPITULO IX

##### DE LOS ELEMENTOS COMUNES

Artículo 41 - Tendrán la consideración de bienes o elementos comunes generales a todos los Titulares, a todos los efectos legales, los establecidos en la Ley 104 del 25 de junio de 1953, según enmendada y en la escritura matriz del condominio.

Artículo 42 - Los Titulares, inquilinos, ocupantes y visitas podrán usar los elementos comunes de acuerdo con su destino y naturaleza, pero con toda moderación y prudencia, conservándolos en la mejor forma posible y de manera que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás Titulares, inquilinos, ocupantes y visitas.

Artículo 43 - Queda terminantemente prohibido:

(Añadir las prohibiciones que se entiendan pertinentes tales como: tener animales, colocar aires acondicionados en las ventanas, rejas distintas a las diseñadas, tender ropa en los balcones, etc.)

Artículo 44 - No se usarán aparatos de sonido o instrumentos de música en un tono que perturbe o moleste a los Titulares y demás personas que se hallen en el Condominio. El Titular y



ocupantes del apartamento no podrá producir ruidos, actos o actividad de cualquier clase que perturbe o altere la paz y tranquilidad de los demás Titulares.

## CAPITULO X

### DE LAS APORTACIONES A LOS GASTOS COMUNES DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO

Artículo 45 - Los Titulares están obligados a contribuir a los gastos para la administración, conservación, reparación y uso de los elementos comunes generales del Condominio y en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Artículo 46 - Ningún Titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso y disfrute de los elementos comunes, ni por su abandono, ni por su arrendamiento.

Artículo 47 - Los Titulares pagarán su aportación por mensualidades que serán exigibles por adelantado los días primeros de cada mes. No obstante, los Titulares podrán realizar el pago de sus cuotas durante los primeros 5 días de cada mes sin recargo o penalidad. A partir del sexto día de cada mes, la cantidad adeudada devengará intereses al tipo legal máximo anual hasta su definitivo pago. La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos, conllevará una penalidad adicional equivalente al 1% mensual del total adeudado.

La Junta de Directores podrá suspender el servicio de agua y electricidad a los Titulares que adeudan tres o más plazos de la mensualidad del mantenimiento.

Artículo 48 - El Titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado, con acuse de recibo y de no verificar el pago dentro de 15 días de puesto en el correo el requerimiento, se le podrá exigir el pago por la vía judicial. Cuando se acuda a la vía judicial, el Titular pagará, además, y así se fijará en la sentencia que se dicte, una cantidad adicional equivalente al 30% de las cantidades adeudadas para el pago de gastos y honorarios de abogado en que incurra la Junta de Directores.

Artículo 49 - Si el apartamento estuviere arrendado y el titular adeudare tres o más plazos de la mensualidad del mantenimiento, se podrá solicitar del Tribunal que ordene al arrendatario que consigne judicialmente el importe de la renta a favor del Consejo de Titulares para aplicar dicha suma al pago de la deuda.

Artículo 50 - Los Titulares que adeuden tres (3) o más plazos mensuales de su cuota de mantenimiento, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.

Artículo 51 - En el tablón de edictos del Condominio se fijarán los nombres de los Titulares que adeuden tres (3) o más plazos de sus cuotas mensuales de mantenimiento.

## CAPITULO XI

### MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

Artículo 52 - Cuando en una reunión convocada para modificar el Reglamento no pueda obtenerse mayoría, los Titulares que fueron citados pero que no comparecieron a la sesión, serán notificados por escrito, en forma fehaciente y detallada, del acuerdo adoptado por la mayoría de los Titulares que asistieron a la sesión, concediéndoles un término de treinta (30) días a

contar desde dicha notificación para que manifiesten en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. El voto de los Titulares que no manifiesten su discrepancia dentro de dicho plazo se contará a favor del acuerdo. El referido acuerdo será válido tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras partes de los Titulares.

Artículo 53 - En la convocatoria que se libre para la sesión en que se habrá de modificar el Reglamento, se hará constar expresamente ese propósito y se acompañará la nueva redacción que se desea dar a los artículos del Reglamento.

Artículo 54 - Las modificaciones al Reglamento se harán constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

**ADVERTENCIA: ESTE MODELO ES SOLAMENTE UNA GUIA PARA LA REVISION, ADAPTACION Y APROBACION DEL NOTARIO.**