

LEY

Para enmendar el Artículo 13 de la Ley 129-2020, mejor conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, a los fines de establecer que la administración de todo bien inmueble deberá notificar el reglamento a los agentes o corredores de bienes raíces según definidos por la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico”, o a un potencial comprador; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las realidades urbanas y poblacionales vigentes de Puerto Rico requieren maximizar el espacio disponible. Ante esas circunstancias, surge la figura del condominio como un ejemplo que viabiliza la tenencia de propiedad en zonas donde habitualmente y por sus realidades se carece de espacio.

Resulta indispensable que los potenciales compradores de algún apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal cuenten con toda la información que les permita formular una decisión pensada e informada. A esos fines, la Ley 129-2020, según enmendada y mejor conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, define el reglamento como el documento que forma parte de la escritura matriz en el cual se establecen las normas administrativas que gobiernan el condominio. En síntesis, en ese documento reglamentario se recoge cómo se administrará el condominio.

Por tanto, esta Asamblea Legislativa entiende pertinente legislar para que sea obligatoria la notificación del reglamento del condominio sujeto al régimen de propiedad horizontal. Como es ampliamente conocido de las implicaciones que conlleva un régimen catastral, entendemos meritorio que el potencial comprador conozca de antemano las disposiciones que rigen lo que podría ser su hogar.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se enmienda el Artículo 13 en la Ley 129-2020, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 13. — Obligación de insertar el reglamento a la escritura y deber de notificación

La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se registrará por lo dispuesto en esta Ley, y además 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.

Será obligación del agente administrador del condominio, notificar a los agentes o corredores de bienes raíces según definidos por la Ley 10-1994, según enmendada, conocida como "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", que tenga bajo su encargo la venta de una unidad dentro del condominio, previa acreditación de tal encargo o a un potencial comprador si así se solicita, copia del reglamento en un término no mayor de 5 días laborables. El agente administrador del condominio requerirá al agente o corredor de bienes raíces el número de licencia, identificación con foto, teléfono, dirección postal y correo electrónico del solicitante. En ningún caso se interpretará que el agente administrador del condominio debe proveer el reglamento a cualquier corredor o tercero que lo solicite sin tener un interés legítimo en una transacción particular. Junto al reglamento solicitado, el agente administrador deberá informar su información de contacto y la de su Junta de Directores. En los casos en que el condominio no cuente con un agente administrador designado, la responsabilidad de realizar la entrega del reglamento recaerá en el Presidente o, en su defecto, en el Secretario de la Junta de Directores."

Sección 2.-Separabilidad

Si cualquier artículo, cláusula, párrafo, o parte de esta Ley fuere declarado inconstitucional por tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado al artículo, cláusula, párrafo o parte del mismo que así hubiere sido declarado inconstitucional.

Sección 3.-Vigencia

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.