

Continuando con los temas sobre propiedades en nuestras columnas previas, hoy les orientamos sobre las características y propósitos del Régimen de Propiedad Horizontal.

El Régimen de Propiedad Horizontal es el resultado del constante aumento de personas y viviendas en nuestra sociedad puertorriqueña, donde no podemos seguir construyendo edificaciones terreras y tenemos que aprovechar el espacio de manera vertical. Por esto existen tantos condominios, para que las personas puedan disfrutar de una propiedad inmueble individual.

La Ley de Condominios, Ley 203 del 5 de abril de 2003, se aprueba entre otros propósitos para hacer constar el derecho de propiedad individual de una persona sobre un apartamento en un condominio. El dueño titular de un apartamento que está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene derecho al uso y disfrute de su apartamento y las áreas comunes, según disponga la Junta de Directores y el Consejo de Titulares. La Ley de Condominios dispone que las características fundamentales del Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico son: 1) el disfrute del apartamento, mediante el requisito unánime para toda obra o acción que afecte directamente a su disfrute; 2) carácter privilegiado de este esquema urbanístico, atiende el fin social de propiciar la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno; 3) permite que el Consejo de Titulares y no la Junta de Directores, sea el órgano donde reside el control último de las decisiones sobre la administración del inmueble; 4) reconoce la personalidad jurídica propia del Consejo de Titulares; 5) el carácter catastral (un catastro es un sistema de información actualizado del suelo, el Registro de la Propiedad, y contiene las características físicas, legales y económicas del inmueble) de este régimen voluntario; 6) reconoce la necesidad de legislación especial para atender la naturaleza particular de los problemas que surgen en la horizontalidad; y finalmente, 7) la disponibilidad de un foro especializado para atender con agilidad los conflictos que puedan surgir entre los diversos integrantes del régimen.

El propósito principal del Régimen de Propiedad Horizontal es facilitar la vida en comunidad de las personas que viven en condominios. Al establecerse el Régimen de Propiedad Horizontal se crea el Consejo de Titulares el cual se encarga de establecer cuáles son

las áreas comunes, costos de mantenimiento, seguridad y administración del condominio, aparte de velar por los intereses de los titulares. Este Consejo se convierte en el ente regulador de la vida bajo el régimen de propiedad horizontal.

El Régimen de Propiedad Horizontal tiene la particularidad que para que el mismo exista tiene que constar en escritura pública y quedar constituido en el Registro de la Propiedad, de no constar en el Registro el mismo no existe. Una vez se constituye el Régimen de Propiedad Horizontal, los apartamentos se pueden transmitir y gravarse con total independencia del resto de condominio y así los títulos y gravámenes correspondientes pueden inscribirse

en el Registro de la Propiedad.

Por lo tanto, le sugerimos que al momento de comprar un apartamento en un condominio se asesore con un abogado para cotejar que el Régimen de Propiedad Horizontal está debidamente constituido. Además, usted debe estar informado de sus obligaciones y responsabilidades como residente de un condominio. Este tema lo discutiremos en nuestra próxima columna.

La Loda Nani Marchand-Sánchez es socia del Bufete Ferraiuoli Torres Marchand & Rovira, P.S.C. La puede contactar a través del correo electrónico: nmarchand@ftmrilaw.com En esta columna colaboró Natalia de Jesús Suárez, Oficial Jurídico.

¿Qué es el



Loda Nani Marchand

Especial para
HABITAT