

# **¡CUIDADO!** la **Magnesia NO** es lo mismo que la **Gimnasia!**

algunas diferencias entre la Propiedad Horizontal y las Urbanizaciones con Control de Acceso

Por: **Dra. Margarita García Cárdenas**

Junta de Directores, asociación de residentes; dos conceptos que la mayoría de las personas inmediatamente equiparan con la propiedad horizontal. Pero estos conceptos no son sinónimos uno del otro. Como funcionan depende de si la propiedad está sometida a la Ley de Condominios o si en vez, la propiedad está gravada con servidumbres en equidad, también conocidas como restricciones de construcción. La diferencia entre estos dos conceptos de planificación urbana es bien importante al considerar, por ejemplo, que derechos tienen los titulares cuando adquieren una edificación en un nuevo desarrollo.

La Ley de Condominios establece, claramente desde las enmiendas del 2003, que la administración interina del complejo ha de estar en control del desarrollador o uno de sus representantes. El artículo 36-A de la Ley de Condominios dispone las normas a seguir en durante la administración interina del desarrollador. Cuando ya se ha de terminar el interinato, la ley dispone que se ha de crear un Comité de Transición. Este comité que existirá, "antes de elegir la primera Junta de Directores y previo al traspaso de la administración" ha de fungir como supervisor de las gestiones del desarrollador durante la administración interina. Por tanto, la ley faculta al comité a exigir que el desarrollador le entregue:

1. Los libros de cuentas de la comunidad, debidamente auditados y certificados por un C.P.A.
2. Copias certificadas por el Notario autorizante y las autoridades competentes de todos los documentos e instrumentos públicos constitutivos del inmueble.
3. El libro de propietarios, puesto al día.
4. Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de que se ha prestado la fianza requerida.
5. Todos los fondos de la comunidad de titulares que tenga en su poder.
6. Las cuentas bancarias, depósitos, valores, etc., pertenecientes a la comunidad de propietarios.
7. Certificación de estado de cualquier acción judicial, extrajudicial o administrativa.
8. Una certificación jurada por el desarrollador o administrador interino de haberle entregado a cada nuevo propietario los siguientes documentos:
  - a. Copia del presupuesto del condominio

- b. Copia de la Escritura Matriz y copia del Reglamento
  - c. Copia del permiso de uso del apartamento
  - d. Copia de la Ley de Condominios.
  - e. Copia del Reglamento Sobre Condominios del Departamento de Asuntos del Consumidor.
9. Una relación de todos los pagos en concepto de cuotas de mantenimiento hechas por los titulares.
  10. Los originales de todos los contratos otorgados por el desarrollador o administrador interino.
  11. Una copia del juego completo de los planos certificados archivados en el Registro de la Propiedad.
  12. Copia certificada de las fianzas de fidelidad.

Este listado sólo es requerido en las propiedades sometidas a la Ley de Condominios. Porque exista una asociación de residentes no significa que se trate de una propiedad horizontal. En las urbanizaciones con acceso controlado existe una asociación de residentes pero, a diferencia de los condominios, se trata de una corporación sin fines de lucro creada por el desarrollador para poder instituir el control de acceso vehicular, (Ley Núm. 21 de 20 mayo de 1987) y vigilar por el cumplimiento de las servidumbres en equidad. Es la Ley de Control de Acceso Vehicular la que impone el requisito de que los vecinos o el desarrollador registren en el Departamento de Estado una corporación sin fines de lucro. Los edificios constituidos en propiedad horizontal no pueden inscribirse como corporación en el Departamento de Estado.



La Ley General de Corporaciones, Ley Número 164 de 16 de diciembre de 2009, dispone que la corporación ha de tener una Junta de Directores. "Los negocios y asuntos de toda corporación organizada con arreglo a las disposiciones de esta Ley, serán dirigidos por la junta de directores, salvo cuando otra cosa se disponga en esta Ley o en el certificado de incorporación. Cuando el certificado de incorporación contenga tal disposición, las facultades y obligaciones que esta Ley confiere o impone a la junta de directores, serán ejercidas o desempeñadas por la persona o personas designadas en el certificado de incorporación." Art. 4.01 (A). En las corporaciones sin fines de lucro cada uno de los titulares ha de ser un miembro de la corporación. En estas urbanizaciones, por regla general, cuando una persona compra una casa ya existe la corporación y tiene su junta de directores.




En cuanto a si es obligación, o necesario en una reunión de elección de nuevos miembros a la junta de directores, entregar o tener disponible documentos acreditativos de la función de la pasada junta, los artículos 7.10 y 7.11 de la Ley de Corporaciones reconocen que los miembros de una corporación tienen derecho de poder revisar e inspeccionar los libros de la corporación. Además, la Ley requiere que anualmente se radique en el Dept. de Estado un informe anual. Este debe de incluir un estado de situación. El estatuto específicamente dispone que en el caso de corporaciones sin fines de lucro no será necesario que prepare el informe un CPA. En vez, el Estado de Situación Financiera puede ser preparado: "por una persona que tenga conocimientos generales de contabilidad." Art. 15.01 (A) (1). En dicho informe detallará los nombres de los directores, dirección, de haber oficiales, sus nombres y dirección. Además hay que informar cualquier cambio en la categoría principal de sus servicios o propósitos.

Toda corporación también tiene que llevar libros y tenerlos en Puerto Rico. ¿Cuáles son estos libros? Son los "libros de contabilidad, documentos y constancias (incluyendo records de inventario) que sean suficientes para: 1. Establecer claramente el monto del ingreso bruto y las deducciones, créditos y otros detalles relacionados con las operaciones dentro y fuera de Puerto Rico, que deban aparecer en las planillas de contribución sobre ingresos que rindan al Estado Libre Asociado, y 2. Reflejar claramente el monto de sus inversiones dentro y fuera de Puerto Rico, la propiedad poseída por la corporación y el monto del capital empleado en llevar a cabo los negocios dentro y fuera en Puerto Rico." Art. 15.01 (B), Ley de Corporaciones.

Además de los antes mencionados documentos, se supone que administrador de cualquier negocio o proyecto tenga guardado copia u original de cada contrato otorgado que tengan injerencia con el proyecto. También es importante ver, en los estatutos de la corporación, si se requiere otros documentos. Son la totalidad de estos documentos los que, en una urbanización con control de acceso y servidumbres en equidad, se tienen a disposición de la Junta de Directores y los miembros.

Es vital enfatizar que otra de las diferencias entre las urbanizaciones con control de acceso y los condominios es que en la Ley de Condominios se protege a los titulares del poder del desarrollador al establecer, que los contratos firmados por el desarrollador o su representante, durante el interinato, no han de obligar al Consejo de Titulares. O sea, cuando ocurre la transición del desarrollador a los titulares, estos pueden rechazar los contratos, por ejemplo de jardinería, mantenimiento etc., que haya suscrito el desarrollador. Esto no es así en una urbanización con control de acceso. Los contratos firmados por el desarrollador mientras él tenía el control de la junta de directores obligan a todas las juntas posteriores.

*The Leader in Environmentally-Safe  
Roofing & Waterproofing Systems*



**José León**  
*Area Technical  
Sales Representative*  
Email: [hydro@gmail.com](mailto:hydro@gmail.com)

1465 Pipefitter Street  
North Charleston, SC 29405  
Toll Free: 800-739-5566  
Office: 843-7459600  
Fax: 843-745-9602

**Call: 787-306-3151**  
Fax: 787-262-1824  
**Puerto Rico**

**[www.hydro-stop.com](http://www.hydro-stop.com)**