

ORIGINAL

RECIBIDO ABR 24 26 AM 10:25
TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

3ra Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1086

INFORME POSITIVO

24 de abril de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

Las Comisiones de lo Jurídico; y de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 1086, recomiendan a este Alto Cuerpo su aprobación con las enmiendas en el entirillado electrónico que se acompaña.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado 1086 (en adelante, P. del S. 1086), según presentado, tiene como propósito enmendar los artículos 17, 49, 52, 57, 65, 69, suprimir el actual Artículo 67 y sustituirlo por uno nuevo, derogar los artículos 68 y 69, reenumerar el Artículo 70, como Artículo 68, y a su vez enmendarlo, y reenumera los artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76, como los artículos 69, 70, 71, 72, 73 y 74, respectivamente, en la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", con el propósito de establecer que corresponderá al Tribunal de Primera Instancia, ser el foro exclusivo para dirimir controversias que surjan en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico; realizar enmiendas técnicas; y para otros fines relacionados.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

LEY DE CONDOMINIOS DE PUERTO RICO

En lo pertinente a la medida, el inciso (a)(6) del Artículo 17 proviene de la Ley de Condominios de Puerto Rico, según enmendada, y forma parte del catálogo de "elementos comunes generales necesarios" del inmueble. En ese contexto, la ley eleva

el reciclaje a una obligación estructural del régimen de propiedad horizontal, al disponer que existe el área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos, y que será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio.¹

La disposición, sin embargo, admite una excepción estricta basada en imposibilidad física real. Específicamente, establece que la obligación cede salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, pero incluso en ese escenario impone un deber afirmativo de notificación, ya que el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.²

Esa notificación no es conclusiva, pues actualmente el Secretario del DACo podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada y, de no convencerse, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. Finalmente, el esquema reconoce un mecanismo de revisión formal en donde si la parte afectada discrepa de la determinación administrativa, ésta podrá solicitar un proceso de vistas administrativas, según la Ley 38-2017.

Por el otro lado, en lo pertinente al Artículo 49 regula poderes y deberes concretos del Consejo de Titulares en materia de gobernanza, transición administrativa y selección del agente administrador. En primer lugar, la ley dispone que al Consejo de Titulares le corresponde elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, a las personas que ocuparán ciertos cargos. En cuanto a la Junta de Directores, establece que en los condominios donde concurran más de veinticinco (25) titulares deberá elegirse una Junta de Directores compuesta, por lo menos, por un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. Añade además que los tres (3) directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto. Es decir, la estructura mínima de la Junta no es discrecional en condominios de más de 25 titulares, y los cargos principales no pueden llenarse en bloque, sino individualmente.

En segundo lugar, el artículo impone deberes específicos de transición a los directores salientes o cesantes. La ley dice que éstos tendrán la obligación de participar, asistir y procurar que se lleve a cabo el proceso de transición entre la Junta de Directores saliente y la entrante. Esa obligación incluye expresamente su deber de suministrar documentos, datos, libros, registros, y cualquier otra información, sea en formato físico, electrónico o digital, relevante a la administración y buen gobierno del régimen. También les impone el deber de asistir y firmar los documentos necesarios para el traspaso de firmas ante las entidades bancarias pertinentes.

¹ "Ley de Condominios de Puerto Rico" [Ley 129-2020, según enmendada] Artículo 17. — Los elementos comunes del inmueble (31 L.P.R.A § 1921p)

² *Id.*

El incumplimiento con esos deberes tiene consecuencias personales. El texto dispone que el incumplimiento de un director con estas obligaciones dará lugar a que se le imponga responsabilidad pecuniaria en su capacidad personal y/o la imposición de sanciones de hasta cien dólares (\$100.00) por cada día que se encuentre en incumplimiento.

Asimismo, en lo pertinente al Artículo 52 regula cómo deben manejarse las objeciones a acuerdos del Consejo de Titulares cuando se trata de determinaciones de mayor jerarquía, es decir, aquellas que requieren unanimidad o mayorías cualificadas. La norma dispone expresamente que la oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3) de todos los titulares deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito. La ley además restringe severamente los fundamentos admisibles de esa oposición. Dice que en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. El artículo establece que la oposición infundada se tendrá por no puesta. Es decir, la ley no solo desvaloriza ese voto, sino que normativamente lo trata como inexistente para fines del cómputo decisonal. En el caso de objeciones planteadas durante la asamblea, añade que la declaración de un voto caprichoso será tomada por el Consejo de Titulares en la asamblea en cuestión.

Cuando quien se opone es un titular ausente que no asistió a la asamblea, el artículo crea un mecanismo posterior de evaluación por la Junta de Directores. En ese escenario, si el titular ausente presenta su oposición ante la Junta, la Junta de Directores determinará si la objeción fue fundamentada o no, y le notificará al titular su determinación. Si la Junta concluye que la oposición carece de base, nuevamente aplica la misma consecuencia: si se determina que la oposición es infundada, se tendrá por no puesta. Por último, la disposición reconoce un remedio administrativo para el titular inconforme con esa determinación de la Junta. El texto dice que el titular podrá impugnar dicha determinación ante el Departamento de Asuntos del Consumidor. Por tanto, aunque la Junta tiene una función inicial de calificación de la oposición del ausente, esa decisión no es final e inmune a revisión.

En lo pertinente al Artículo 57 establece el mecanismo extraordinario para suplir la ausencia de gobierno interno del condominio cuando no se logra elegir un Director o una Junta de Directores. La disposición activa ese remedio cuando existe una imposibilidad real de llenar los cargos de dirección. El artículo dispone que, en los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular podrá acudir al foro competente para solicitar que se designe a un síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. En otras palabras, el síndico sustituye provisionalmente al órgano directivo cuando el régimen queda acéfalo.

La ley establece que el foro competente, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en consideración el tipo de condominio

y la complejidad de la gestión de dirección que deberá realizar. Además, ese mismo foro dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la pronta elección de un Director o Junta de Directores. Eso revela que el nombramiento del síndico no pretende convertirse en una solución permanente, sino en un remedio transitorio orientado a restablecer la gobernanza ordinaria del condominio.

En cuanto al pago, el estatuto es claro en que el costo del síndico recae sobre la comunidad. Dispone que los honorarios del síndico se incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares como parte de sus cuotas de mantenimiento. Así que su remuneración adquiere el mismo tratamiento que un gasto común del régimen.

La ley también delimita la duración y la revocabilidad del cargo. Expresamente dispone que el nombramiento del síndico será por seis (6) meses. Añade que el foro competente podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de cualquier titular o por justa causa. Por tanto, el cargo tiene un término definido, pero no es inmune a remoción anticipada si existe base suficiente o si un titular lo solicita y procede el relevo.

El artículo impone, además, una incompatibilidad funcional salvo autorización expresa. Específicamente dice que, salvo que el foro competente así lo autorice, el síndico no podrá desempeñarse a la vez como Agente Administrador. Por último, el texto también impone un deber de rendición de cuentas periódica. La norma dispone que el síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares, notificándole con copia al tribunal o al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, según sea el caso.

En lo pertinente al Artículo 65 regula el mecanismo de impugnación contra actuaciones dentro del régimen, así como la distribución de jurisdicción y las consecuencias procesales de litigación temeraria.

En primer lugar, el artículo define el alcance amplio de lo que puede ser objeto de impugnación. Dispone que las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador, así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares. Es decir, no solo se impugnan decisiones afirmativas (acuerdos), sino también inacciones u omisiones administrativas.

En segundo lugar, la disposición establece un esquema jurisdiccional diferenciado según la naturaleza del condominio. Por un lado, dispone que los titulares en condominios dedicados a uso comercial, residencial o mixto tendrán que presentar la impugnación ante el Tribunal de Primera Instancia el cual tendrá jurisdicción exclusiva.

No obstante, el artículo introduce una excepción significativa en función del uso residencial. Establece que en el caso de condominios con al menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de

Asuntos del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador.

En lo pertinente al Artículo 66 organiza la competencia adjudicativa del Departamento de Asuntos del Consumidor en materia de condominios con componente residencial y le reconoce facultades administrativas para atender ese tipo de controversias.

En primer lugar, el artículo concentra en DACO la atención de controversias relacionadas con condominios residenciales. La disposición establece que el Departamento atenderá todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda.

En segundo lugar, la norma estructura internamente esa función adjudicativa mediante una unidad especializada. El artículo dispone que el Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios. Por eso dispone que el Departamento tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares. Es decir, el estatuto no solo asigna competencia, sino que autoriza dotar la estructura administrativa con el recurso humano necesario para tramitar y adjudicar esas reclamaciones con prontitud.

En cuanto al tipo de reclamaciones cubiertas, el texto indica que las querellas son las presentadas por los titulares de apartamentos contra el Consejo de Titulares, o el Agente Administrador, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables. Finalmente, el artículo le confiere potestad reglamentaria al Secretario de DACO. Expresamente dispone que se le faculta para adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios para la adjudicación de las querellas y "para el fiel cumplimiento de esta Ley."

LA JURISDICCIÓN ADMINISTRATIVA VERSUS LA DEL PODER JUDICIAL

Sabido es que la jurisdicción es el poder o autoridad con que cuenta un tribunal para considerar y decidir los casos y las controversias ante su consideración.³ Como regla general, los tribunales de Puerto Rico poseen jurisdicción general y ostentan la autoridad para atender cualquier causa de acción que presente una controversia adjudicable, salvo cuando no tienen jurisdicción sobre la materia.⁴ La jurisdicción sobre la materia es la capacidad que tienen los tribunales para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal. Así, al momento de modificar la capacidad

³ *Metro Senior v. AFV*, 209 DPR 203, 208-209 (2022); *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, 204 DPR 89, 101 (2020).

⁴ *Vázquez v. Consejo de Titulares*, 2025 TSPR 56 (2025).

adjudicativa de un tribunal, solamente el Estado puede otorgar o privar a un tribunal de jurisdicción sobre determinada materia, mediante legislación a esos efectos.⁵

En lo pertinente, la doctrina de jurisdicción primaria forma parte de las normas de autolimitación judicial que reconoce nuestro ordenamiento jurídico. Su propósito es determinar si la facultad inicial de adjudicar y atender una controversia le corresponde a un foro administrativo o judicial. Esta doctrina consiste en dos vertientes: la jurisdicción primaria concurrente y la jurisdicción primaria exclusiva. La primera tiene lugar cuando la ley permite que la reclamación se entienda en la agencia o en el tribunal, pero se cede la primacía al foro administrativo por su pericia sobre el tema en controversia.⁶

Por su parte, la jurisdicción primaria exclusiva surge cuando la ley expresamente dispone que la agencia será el foro con la autoridad estatutaria para atender el asunto desde su inicio. En específico, la jurisdicción primaria exclusiva trata sobre un mandato legislativo, y no de una norma de índole jurisprudencial, mediante el cual se establece que el ente administrativo tendrá jurisdicción sobre determinado tipo de asuntos.⁷ Por consiguiente, de presentarse esta situación, los tribunales no ostentan la jurisdicción para atender el caso en primera instancia.

Al evaluar si una agencia administrativa tiene jurisdicción primaria exclusiva sobre un asunto en particular, se debe analizar el poder delegado por esta Asamblea Legislativa. Es decir, para efectuar este análisis, tenemos la indudable tarea de interpretar las leyes habilitadoras, así como cualquier otra ley, tomando en consideración la intención legislativa, y atribuyéndole un sentido que acierte el resultado pretendido por el legislador.⁸

Desde mediados del siglo XX, la fuente primaria del régimen de propiedad horizontal fue la Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios", por lo que sus disposiciones eran mandatorias y no supletorias.⁹ Con la aprobación de la ahora vigente Ley de Condominios, esta Asamblea Legislativa ratificó la política pública de establecer un régimen jurídico que facilite la vida en convivencia en los condominios y propicie la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno.

Jurisprudencialmente, al evaluar la jurisdicción exclusiva que pudiese tener el DACo en determinadas circunstancias, el Tribunal Supremo ha expresado que, aunque el DACo es la agencia a través de la cual se canaliza la solución de los problemas que puedan suscitarse en la vida comunitaria de un edificio acogido al régimen de propiedad horizontal, la jurisdicción exclusiva conferida al DACo no se

⁵ *JJJ Adventure, LLC v. Consejo de Titulares del Condominio Adaligia*, 2025 TSPR 123 (2025).

⁶ *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, *supra*, en la pág. 103.

⁷ *Vázquez et al. v. DACo*, *supra*; *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, *supra*, en las págs. 103-104.

⁸ *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, *supra*, en la pág. 561.

⁹ *Condominio First Federal v. LSREF2*, 202 DPR 934, 940 (2019).

extiende a toda posible causa de acción dimanante de un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal.¹⁰

ALCANCE DEL INFORME

Las Comisiones de lo Jurídico; y de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico, como parte del estudio y evaluación del P. del S. 1086, solicitaron memoriales explicativos a las siguientes agencias:

1. Asociación de Condominios y Controles de Acceso de PR
2. Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico
3. Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO)
4. Departamento de Justicia
5. Departamento de Seguridad Pública
6. Oficina de Administración de Tribunales de Puerto Rico (OAT)

En respuesta a dicha solicitud, comparecieron y sometieron memoriales la Asociación de Condominios y Controles de Acceso de Puerto Rico, el Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), el Departamento de Justicia y la Oficina de Administración de los Tribunales de Puerto Rico (OAT). Además, comparecieron y sometieron memoriales la Asociación de Administradores de Condominios de Puerto Rico y la Asociación de Titulares de Condominios, Inc.

El Departamento de Seguridad Pública no compareció ni sometió memorial explicativo.

ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS Y CONTROLES DE ACCESO DE PUERTO RICO

La Asociación de Condominios y Controles de Acceso de Puerto Rico no endosa plenamente el proyecto. Reconoce problemas reales que la medida intenta atender, pero advierte que el remedio propuesto puede crear otros más serios si no se corrige.

En términos generales, la Asociación acepta el diagnóstico de fondo sobre DACO. Reconoce expresamente que DACO no tiene la capacidad operacional, por falta de fondos y recursos, de atender las controversias de los titulares de condominios. También admite que el proyecto puede resolver algunos problemas. Pero inmediatamente

¹⁰ Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter, 169 DPR 643, 661-662 (2006).

condiciona ese respaldo al señalar que existen observaciones oportunas que deben hacerse porque impactarán directamente a los titulares de condominios.

Su principal reserva es sobre el cambio de jurisdicción de DACO al Tribunal. La Asociación es clara en que, aunque entiende por qué muchos titulares favorecen ese traslado, no cree que sea la mejor solución. Su crítica central es que llevar los casos al tribunal representan un costo significativo para los titulares, además de implicar la formalidad y la aplicación de las Reglas de Evidencia, Reglas de Procedimiento Civil y todo lo que ese foro judicial conlleva. A su juicio, eso "haría que no solo se pague más por el proceso, sino también en entrar a la obligación de contratar un/a abogado/a".

La Asociación propone crear un mecanismo especial parecido a la Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, donde es un recurso extraordinario que representa un proceso más flexible para el titular. Añade que insistir en un cambio absoluto de jurisdicción constituye una solución simplista a un problema complejo.

En cuanto al tema de los agentes administradores, la Asociación dice que "concorre parcialmente con esta enmienda". Está de acuerdo en que el Consejo de Titulares pueda exigir educación y cursos, pero objeta la redacción del proyecto porque "es ambiguo" y "deja a discreción de la asamblea sin unos criterios específicos requerir X educación o cursos". A su juicio, eso "en la práctica diaria crea problemas". Por eso recomienda que "lo correcto debería ser atemperar el reglamento a esos fines y no que en una asamblea por mayoría de los presentes puedan cambiar dichos requisitos".

Por eso propone tres alternativas concretas: "1) Dejar la Jurisdicción de DACO solo para asuntos de la licencia de los Agentes Administradores, 2) Requerir que los reglamentos de los condominios requieran dichas pólizas y que ante incumplimiento se reclame en el Tribunal, 3) Eliminar los requisitos de licencia". Pero deja claro que las licencias y pólizas no deben eliminarse a la ligera, porque se integran a la legislación del 2020 en protección de los titulares y responden a que en ocasiones había malversación de fondos y el Consejo de Titulares no tenía contra qué reclamar.

ASOCIACIÓN DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS DE PUERTO RICO

La Asociación de Administradores de Condominios solicitó que deje sin efecto todo Proyecto de Ley pendiente, tanto en Cámara como en el Senado, para enfocarse en la Resolución del Senado 238 a los fines de lograr un proyecto unificado que culmine en una nueva Ley de Condominios o, mejor aún, en un Código que su base sea la protección de los derechos propietarios de los titulares. Afirmó y solicitó que se tenga presente "que jamás vamos a poder tener una ley en la que se pueda incluir y atender las necesidades de todos los Condominios porque cada Condominio es distinto uno del otro. Llevamos años señalando que esto es imposible. Que lo correcto es crear una ley o código y que cada Condominio se rija por sus respectivas escrituras matrices que contienen, a su vez,

sus propios reglamentos con los que se pueden atender las particularidades de cada cual".

ASOCIACIÓN DE TITULARES DE CONDOMINIOS, INC.

La Asociación de Titulares de Condominios, Inc. endosa el proyecto. La tesis central de esta Asociación es que el P. del S. 1086 corrige una falla estructural del modelo actual bajo la Ley 129-2020. Según su memorial, esa ley fue aprobada en un contexto defectuoso, pues fue aprobada en un contexto de emergencia, en plena pandemia del COVID-19, lo que limitó severamente la participación de los titulares e impidió un análisis amplio y representativo. A juicio de la ATC, el resultado fue un estatuto que, en su aplicación práctica, se ha mostrado rígido, fragmentado y desconectado de la vida cotidiana de las comunidades.

La organización también sostiene que la Ley 129-2020 nació marcada por intereses ajenos a los titulares. Dice que no surgió de un proceso amplio de participación de los titulares, sino de la intervención protagónica de un grupo de profesionales y suplidores de servicios vinculados a la industria de los condominios. Critica además que ese grupo haya descrito la ley como una "joya jurídica" y haya promovido "una intensa campaña mediática y legislativa para evitar enmiendas sustantivas". Frente a esa narrativa, la ATC insiste en que la discusión debe centrarse en quienes viven en los condominios, sostienen sus comunidades con sus cuotas y ven afectada directamente su vivienda, su estabilidad y su calidad de vida.

Por un lado, reconoce su trayectoria histórica y afirma que el Departamento de Asuntos del Consumidor ha cumplido, durante décadas, la función que la Asamblea Legislativa le delegó y que muchos funcionarios y jueces administrativos han trabajado con compromiso genuino. Pero, al mismo tiempo, sostiene que la realidad institucional de Puerto Rico ha cambiado y que la rotación de secretarios, la reducción de personal, la falta de política pública sostenida y la escasez de recursos han erosionado la capacidad de la agencia para sostener el nivel de pericia que alguna vez tuvo. Por eso concluye que el modelo actual ya no responde adecuadamente a las necesidades de los titulares.

Dice que este ha producido un escenario donde las resoluciones del DACO se convierten en letra muerta, los titulares quedan desprotegidos aun después de prevalecer, la agencia no puede fiscalizar ni intervenir en controversias complejas, y el acceso a la justicia depende de la capacidad económica del titular para apelar. También enfatiza el impacto desigual sobre los sectores vulnerables, al señalar que las comunidades de escasos recursos y los sectores más vulnerables, en especial las personas adultas mayores, continúan siendo los más afectados.

A partir de ese diagnóstico, la ATC respalda con claridad el traslado de jurisdicción al Poder Judicial. Su argumento es que los titulares no son consumidores sino que son dueños de sus hogares. Por eso entiende que las controversias de

condominios no deben ser tratadas como disputas comerciales, sino como asuntos de convivencia, gobernanza interna y administración de propiedad privada. En esa línea, afirma que el proyecto acierta al transferir la jurisdicción exclusiva al Tribunal de Primera Instancia, crear Salas Especializadas de Adjudicación de Controversias de Condominios, establecer un foro con pericia, estabilidad y capacidad para emitir determinaciones ejecutables, garantizar el debido proceso de ley y unificar criterios y evitar la fragmentación actual entre DACO y los tribunales.

La ATC, sin embargo, no se limita a apoyar el proyecto; también propone varias recomendaciones para fortalecerlo. Pide reglamentación uniforme para las Salas Especializadas que garantice procesos ágiles, acceso sin representación legal obligatoria, formularios estandarizados, procedimientos verbales cuando sea posible y órdenes provisionales para evitar daños irreparables. También propone la mediación como mecanismo alternativo, pero aclara que no debe ser obligatoria en casos que involucren abuso, represalias o acoso vecinal.

Además, insiste en que la transición desde DACO debe estar cuidadosamente planificada. Señala que el proyecto debe incluir un inventario de casos activos, la transferencia adecuada de expedientes, la capacitación inicial del personal judicial y un calendario de implementación realista. Añade que la continuidad del servicio debe ser absoluta y que, para la parte afectada, el proceso debe sentirse transparente, sin retrasos ni duplicación de trámites.

COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS DE PUERTO RICO

El Colegio de Abogados, en términos generales, endosó el proyecto casi en su totalidad porque transfiere la adjudicación de controversias de DACO al Tribunal de Primera Instancia mediante salas especializadas. Su postura central es que los titulares de apartamentos bajo el régimen de propiedad horizontal no son consumidores, son dueños, y por eso favorece que la responsabilidad de adjudicar los reclamos de los titulares recaiga en la Rama Judicial.

Sobre la Sección 1, apoyó cambiar la notificación sobre falta de espacio para reciclaje del Secretario de DACO al alcalde del municipio. Dijo que la modificación propuesta es lógica y coherente y la respaldó porque es el Municipio la entidad que conoce si existen o no programas de reciclaje en el área, por lo que estaría en mejor posición que el Secretario del DACO para tomar las determinaciones que correspondan.

En cuanto a la Sección 2, sobre la transición de juntas salientes, el Colegio entendió que aclarar que el foro es el Tribunal de Primera Instancia se hace necesaria porque la ley vigente no lo establece de forma expresa, lo que genera incertidumbre sobre la jurisdicción adecuada. Añadió que el DACO no atiende controversias entre titulares y que, una vez cesan en sus funciones, los miembros de juntas salientes se reincorporan a la comunidad como titular. Por eso concluyó que toda acción legal dirigida contra un

titular corresponde a la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia, no al DACO. También respaldó que el Consejo fije requisitos para contratar al agente administrador, porque se trata de la definición de parámetros de una contratación entre partes privadas, que deben definir esas partes, y no el Estado.

Respecto a la Sección 3, favoreció la enmienda al Artículo 52 porque define con mayor precisión cómo debe constar la oposición a un acuerdo, exige que esté fundamentada en criterios objetivos e identifica el foro revisor. Añadió que esa revisión correspondería al Tribunal de Primera Instancia y que ello presupone que el titular cumplió con las disposiciones del Artículo 65.

Sobre la Sección 4, el Colegio estuvo de acuerdo con que siempre sea el tribunal quien atienda el asunto del síndico. Resumió que los cambios hacen claro que será el tribunal el foro con jurisdicción para nombrar y relevar al síndico de sus funciones en todos los condominios, que será al tribunal a quien el síndico rendirá informes, y también aclaró la incompatibilidad de desempeñarse como síndico y administrador. Además, propuso que a los miembros de junta se les imponga la misma responsabilidad de rendir informes, que al síndico, porque esa rendición abona a la transparencia. También sugirió exigir que los miembros de Junta prueben que son titulares bona fide, que están dentro del término para el cual fueron electos, que han cumplido con sus obligaciones y que mantienen al día sus obligaciones financieras.

En la Sección 5, sobre el Artículo 65, el Colegio respaldó que todas las impugnaciones se vean en la Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios del Tribunal de Primera Instancia, con jurisdicción exclusiva. A la vez, asumió que las decisiones de esas salas pueden ser revisadas, de ser necesario, por un foro de mayor jerarquía, para asegurar un adecuado control judicial y preservar los derechos procesales que hoy mantiene el titular ante el DACO.

En la Sección 6, apoyó que el Poder Judicial cree una Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios en cada región judicial. Señaló que de la propia exposición de motivos surge la incapacidad del DACO de cumplir con su obligación de Ley de atender las querellas presentadas por los titulares de apartamentos, y favoreció que esos reclamos se atiendan ante el Tribunal de Primera Instancia, mediante la creación de Salas Especializadas.

En la Sección 7, apoyó el nuevo Artículo 67 sobre el registro digital a cargo de Justicia. Dijo que es un gran apoyo y será un gran recurso para las salas especializadas, y añadió que finalmente se podrán cuantificar la cantidad de condominios en Puerto Rico. También recomendó que todo condominio deba presentar anualmente cualquier cambio relacionado con sus Escrituras Matrices y con el Reglamento del Condominio, para que haya información actualizada y verificable.

Sobre las Secciones 8, 9 y 10, el Colegio también se mostró favorable. En la derogación de los artículos sobre DACO dijo que es necesaria porque, si DACO ya no tendrá jurisdicción, no es pertinente esa referencia. En cuanto a los cambios sobre manejo

de emergencias, sostuvo que la modificación de estos artículos es necesaria, y además, coherente.

Por último, sobre las Secciones 11 y 12, el Colegio apoyó la cláusula transitoria y la fecha de vigencia, pero con una reserva. Dijo que es necesario establecer la fecha en que la ley entrara en vigor. Sin embargo, recomendó auscultar con la Rama Judicial para saber si realmente cuenta con los recursos humanos y de planta física para asumir estas nuevas responsabilidades tan pronto entre en vigor la ley o dentro del término de treinta días después de su aprobación.

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR

El DACO endosa la medida. En términos generales, DACO reconoce que la medida responde a un problema real en el manejo de querellas bajo la Ley de Condominios. Señaló que la exposición de motivos describe correctamente que el Departamento ha atendido un gran número de querellas y aún mantiene un alto volumen de casos relacionados con reclamaciones entre titulares, juntas de directores y agentes administradores. Añadió que la naturaleza de las controversias presentadas ante el DACO no ha permitido cumplir con los términos legales aplicables y que, por su carácter contencioso, esos procedimientos administrativos se han convertido en unos de naturaleza estrictamente civil.

DACO también admitió que esa realidad institucional lo coloca en una posición operativa difícil. En una de sus expresiones más importantes, sostuvo que esta situación ha colocado al DACO en una posición desventajada ante la situación actual de los recursos humanos asignados para atender las controversias existentes.

Aun así, el Departamento no niega su rol histórico en esta materia. Por el contrario, recordó que el Departamento de Asuntos del Consumidor ha sido designado desde su concepción como el foro administrativo encargado de solucionar las controversias que surjan bajo el régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, acto seguido reconoció que la medida legislativa es loable y atiende la problemática existente en cuanto al manejo de querellas al amparo de la Ley de Condominios vigente.

DACO entiende que la Asamblea Legislativa puede hacer este cambio y expresó que la Asamblea Legislativa tiene plena facultad constitucional para transferir la jurisdicción primaria de las controversias sobre la ley de condominios, del DACO directamente a la Rama Judicial y que sean los tribunales los foros donde se puedan adjudicar estos casos.

Su única recomendación concreta fue técnica y dirigida a la exposición de motivos. DACO recomendó que en el lenguaje contenido en el penúltimo párrafo de la Exposición de Motivos del P. del S. 1086 se elimine la delimitación de la jurisdicción al DACO para que quede claro que la jurisdicción sea primaria y exclusiva del Tribunal de Primera Instancia, conforme persigue el espíritu de la medida legislativa.

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

El Departamento de Justicia no se opone al proyecto. El Departamento de Justicia afirma que la Asamblea Legislativa tiene poder constitucional para reasignar jurisdicción entre agencias y tribunales. Concluye que la Asamblea Legislativa está facultada para privar u otorgar jurisdicción por medio de legislación a esos fines y que, en este caso, se expande la jurisdicción del Tribunal y se remueven las reclamaciones en materia de condominios de la jurisdicción del DACO.

Justicia también explica que el cambio propuesto responde a un problema operativo real en DACO. Señala que en Puerto Rico existen entre 3,000 a 3,400 condominios bajo la jurisdicción del DACO y que ha sido causa de quejas frecuentes la dilación en la adjudicación de las controversias. Añade que hay cientos de querellas sin resolverse o sin procesar ante el DACO y que la falta de recursos ha sido uno de los motivos principales del atraso. Por eso reconoce que este proyecto procura subsanar la congestión de querellas sin resolver ante el DACO y conservar la pericia en la atención de este tipo de materia a través del establecimiento de salas especializadas en el Tribunal.

En cuanto al traslado de jurisdicción al Tribunal de Primera Instancia y la creación de salas especializadas, Justicia no formula objeción jurídica. Al contrario, resume que la medida persigue atender la dilación en la adjudicación de controversias en materia de condominios, mediante la reasignación de jurisdicción al Tribunal de Primera Instancia y la creación de salas especializadas. También afirma expresamente que lo propuesto en la pieza legislativa constituye una acción enmarcada dentro de los poderes de la Asamblea Legislativa.

Donde sí Justicia formula una reserva concreta es respecto al nuevo Artículo 67, que crearía en el Registro Inmobiliario Digital una base de datos de todos los condominios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Ahí advierte que convendría ponderar si la creación de un registro adicional podría conllevar esfuerzos administrativos suplementarios relacionados con información ya disponible en el sistema registral vigente. También señala que la implantación requeriría ajustes al Sistema Karibe, lo que supondría trabajos técnicos y presupuestarios de consideración, además de posibles necesidades de recursos técnicos, operacionales y fiscales que no parecen estar contemplados expresamente en la medida ni en el presupuesto vigente.

Justicia insiste en que la implantación de ese registro podría tener un costo considerable. Dice que su desarrollo podría requerir apoyo adicional de personal y que la puesta en vigor de este nuevo registro podría requerir un periodo de desarrollo y transición considerable. Incluso advierte que ello podría afectar otros servicios porque el proceso podría requerir la utilización de recursos humanos que actualmente atienden funciones ordinarias del Registro. Por eso recomienda evaluar con detenimiento la

viabilidad y alcance de esta enmienda, particularmente en cuanto a sus implicaciones operacionales, técnicas y fiscales.

OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE TRIBUNALES

La Oficina de Administración de los Tribunales no endosa el Proyecto. Reconoce que la Asamblea Legislativa sí tiene facultad para redistribuir jurisdicción. Explica que la jurisdicción primaria exclusiva "se deriva de un mandato legislativo" y que modificar la capacidad adjudicativa solo se puede otorgar o privar mediante legislación a esos efectos. Es decir, la OAT no cuestiona la validez constitucional del proyecto.

La OAT advierte que el modelo actual tiene una lógica funcional que el proyecto ignora. Señala que la delegación a agencias administrativas responde a que estas proveen un foro más idóneo para resolver determinadas controversias de forma eficiente, rápida y económica. En contraste, recalca que los procedimientos judiciales son inherentemente más formales y costosos.

En esa línea, la OAT indica que, bajo el proyecto, las controversias quedarían sujetas al proceso convencional (ordinario) conforme a las Reglas de Procedimiento Civil y en las Reglas de Evidencia, con las implicaciones que ello conlleva. La OAT rechaza la imposición legislativa de las salas especializadas y afirma que no existen las condiciones que aconsejen establecer las salas especializadas propuestas. Añade que la especialización judicial impuesta por la vía estatutaria no toma en consideración todos los factores que requiere su implementación y que podría trastocar los recursos del Poder Judicial e incluso afectar la unidad jurisdiccional, operacional y de funcionamiento de los tribunales.

Además, enfatiza que el Poder Judicial ya maneja especialización de forma interna y flexible, no por mandato legislativo. Explica que ha desarrollado programas especializados por iniciativa administrativa propia y mediante un proceso de análisis ponderado, no por imposición estatutaria. Por eso advierte que obligar por ley la creación de estas salas podría resultar ineficiente o innecesario. Sobre el Artículo 66 propuesto, la OAT lo considera problemático porque delega al Poder Judicial funciones reglamentarias que no le corresponden en ese contexto.

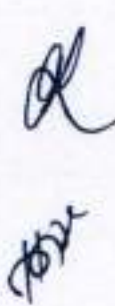
También subraya la ausencia de un procedimiento especial. Indica que la medida legislativa no provee un procedimiento particular o disposiciones específicas sobre cómo se desviaría el proceso del procedimiento ordinario.

En cuanto al diagnóstico sobre DACO, la OAT lo valida parcialmente. Reconoce que, debido al "carácter contencioso" de los casos, los procesos administrativos se han convertido en unos de naturaleza estrictamente civil, colocando al DACO en una posición desventajada. También acepta que existe dilación.

Finalmente, la OAT propone alternativas implícitas más cercanas a mecanismos no judiciales o híbridos. Sugiere ponderar si la formalidad del proceso judicial es la

idónea y plantea que algunas controversias podrían resolverse mejor en algún tipo de foro no judicial más ágil, rápido, flexible y menos costoso.

DENISE BALZAC HOLMBERG



La Sra. Denise Balzac Holmberg no endosó expresamente la medida. Recomendó que el Senado proceda "con cautela" respecto al P. del S. 1086, al sostener que la proliferación de medidas sobre condominios ha sido "paralela, descoordinada y sin el beneficio de la información que la RS 238 debió recopilar y distribuir", por lo que incluso sugirió "promover una moratoria en la radicación y aprobación de nuevos proyectos de ley relacionados con condominios". Su planteamiento central es que "hasta que DACo no implemente los planes de digitalización y se cree un Registro Digital de Condominios, ninguna agencia gubernamental y/o jurisdicción administrativa o judicial, tendrá las herramientas necesarias para poder fiscalizar y mucho menos reformar la Ley 129-2020". A esos fines, propuso una reforma más amplia, incluyendo dividir la Ley 129-2020 en dos estatutos distintos, crear un "Proceso Adjudicativo Alternativo detallado, realista y viable", utilizar el "Tribunal Electrónico" para atender "Querellas Simples y/o Casos de Estricto Cumplimiento", y adoptar de inmediato medidas administrativas en DACO como un "Registro Digital de Condominios", la adjudicación expedita de "Querellas Simples" y la emisión de "Ordenes Administrativas" para uniformar criterios y agilizar la solución de controversias.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", Comisiones de lo Jurídico; y de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico certifica que el P. del S. 1086 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

Las Comisiones de lo Jurídico; y de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico efectuaron un análisis minucioso del P. del S. 1086, según fue referido. En dicho proceso, estas Comisiones evaluaron los memoriales explicativos sometidos por entidades del sector público y privado, incluyendo agencias con competencia directa en la materia, organizaciones profesionales y agrupaciones representativas de titulares y administradores de condominios.

Del análisis de los memoriales explicativos surge un consenso claro en cuanto a la existencia de una problemática estructural en la adjudicación de controversias bajo la Ley 129-2020. Tanto el Departamento de Asuntos del Consumidor como el Departamento de Justicia reconocen la congestión de casos, la dilación en los procesos y las limitaciones operacionales del foro administrativo actual. A su vez, múltiples comparecientes coinciden en que la naturaleza contenciosa de estas controversias ha evolucionado hacia un modelo de litigación esencialmente civil, lo cual justifica una revisión del diseño jurisdiccional vigente.

Ahora bien, la medida informada hoy atiende esa realidad mediante un rediseño institucional dirigido a fortalecer el acceso a la justicia, la uniformidad adjudicativa y la ejecución de las determinaciones. En particular, la transferencia de jurisdicción al Tribunal de Primera Instancia, junto con la creación de Salas Especializadas de Adjudicación de Controversias de Condominios, constituye un mecanismo razonable para atender de forma más estructurada y consistente los conflictos derivados del régimen de propiedad horizontal.

Primero, la medida responde directamente a la necesidad de un foro con capacidad plena para adjudicar controversias complejas, garantizar el debido proceso de ley y emitir determinaciones ejecutables. La fragmentación actual entre DACO y los tribunales genera incertidumbre jurisdiccional y resultados dispares, lo cual se corrige mediante la consolidación de la jurisdicción en un solo foro judicial especializado.

Segundo, la Asamblea Legislativa actúa dentro del marco de su autoridad constitucional al redefinir la distribución de jurisdicción entre foros administrativos y judiciales. Como correctamente señala el Departamento de Justicia, no existe impedimento jurídico para esta reasignación, lo que reafirma la validez normativa de la medida.

Tercero, aunque algunos memoriales, en particular la Oficina de Administración de los Tribunales y organizaciones del sector, plantean preocupaciones legítimas sobre costos, formalidad procesal y capacidad operacional, estas no desvirtúan la política pública propuesta. Por el contrario, constituyen consideraciones de implementación que pueden ser atendidas mediante reglamentación o asignación de recursos.

Cuarto, la evidencia presentada por organizaciones como la Asociación de Titulares de Condominios, Inc. demuestra que el modelo actual ha producido un escenario en el que las resoluciones administrativas carecen de efectividad práctica, los titulares enfrentan obstáculos reales para vindicar sus derechos y el acceso a la justicia depende, en muchos casos, de la capacidad económica para recurrir al foro judicial en revisión. La medida atiende precisamente esa disfunción estructural.

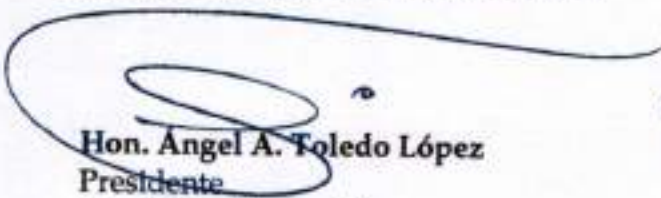
En síntesis, estas Comisiones concluyen que el P. del S. 1086 articula una respuesta razonable, necesaria y jurídicamente válida a las deficiencias del modelo

vigente. La medida fortalece el acceso a la justicia, promueve la uniformidad adjudicativa, reconoce la evolución real de las controversias en el régimen de propiedad horizontal y establece las bases para un sistema más efectivo, coherente y orientado a la protección de los titulares.

Por todo lo cual, estas Comisiones entienden que la aprobación del P. del S. 1086 representa un paso afirmativo hacia la modernización del marco jurídico de los condominios en Puerto Rico y responde adecuadamente a las necesidades actuales en esta materia.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, Comisiones de lo Jurídico; y de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico tiene a bien presentar ante este Alto Cuerpo el Informe Positivo sobre el **Proyecto del Senado 1086** recomendando su aprobación con las enmiendas que se acompañan en el entirillado electrónico.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.



Hon. Ángel A. Toledo López
Presidente
Comisión de lo Jurídico
Senado de Puerto Rico



Hon. Héctor Joaquín Sánchez Álvarez
Presidente
Comisión de de Transportación,
Telecomunicaciones,
Servicios Públicos y Asuntos del
Consumidor
Senado de Puerto Rico

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1086

18 de febrero de 2026

Presentado por los señores Sánchez Álvarez y Rivera Schatz

Referido a las Comisiones de lo Jurídico; y de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor

LEY

Para enmendar los artículos 17, 47, 49, 52, 57, 65, 66, 69, suprimir el actual Artículo 67 y sustituirlo por uno nuevo, derogar los artículos 68 y 69, reenumerar el Artículo 70, como Artículo 68, y a su vez enmendarlo, reenumerar el Artículo 73, como Artículo 71, y a su vez enmendarlo, y reenumera los artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76, como los artículos 69, 70, 71, 72, 73 y 74, respectivamente, en la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", con el propósito de establecer que corresponderá al Tribunal de Primera Instancia, ~~ser el foro exclusivo~~ tener la jurisdicción primaria exclusiva para dirimir controversias que surjan en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico; para establecer que el Consejo de Titulares tendrá la obligación, mediante el voto mayoritario, de establecer los requisitos mínimos de educación o el cumplimiento con cualquier curso relacionadas con las disposiciones de la Ley de Condominios de Puerto Rico para la contratación de su Agente Administrador; para transferir a los municipios determinadas funciones administrativas relacionadas con el manejo de áreas de reciclaje en los condominios; para crear una Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios en cada región judicial; para incorporar una cláusula transitoria a los fines de reglamentar la transferencia de las querellas activas ante el Departamento de Asuntos del Consumidor que versen sobre Ley 129-2020, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico"; realizar enmiendas técnicas; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", es "actualmente el

cuerpo rector del régimen de propiedad horizontal en nuestra jurisdicción". Consejo de Titulares Cond. Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI Loan CR, LLC, ~~2022-TSPR 106-210~~ DPR 403 (2022). Por tanto, el Más Alto Foro, citando a Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., 145 DPR 315 (1998), "este estatuto tiene supremacía en la materia sobre cualquier otra fuente de derecho que pueda coexistir con esta". Así, pues, la mencionada Ley dispone sobre los "mecanismos para la tramitación de los inevitables conflictos dimanantes del modo de vida en un condominio, dotar de mayor eficacia ese régimen, y atender más adecuadamente el derecho de los titulares". Ayala v. Jta. Cond. Bosque Sereno, 190 DPR 547, 564 (2014).

El Artículo 65 de la Ley 129-2020, supra, faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) para conocer y adjudicar acciones de impugnación que radiquen los titulares de un condominio en que haya al menos una unidad destinada a vivienda, contra los acuerdos, omisiones, o actuaciones de la junta de directores, del administrador interino, del administrador, del presidente y del secretario, concernientes a la administración del inmueble, que sean gravemente perjudiciales para el titular o la comunidad, o que sean contrarios a la ley o a la escritura de constitución o al reglamento del condominio. El precitado artículo le concedió al DACO la jurisdicción primaria y exclusiva para atender las controversias que pudiesen surgir bajo el referido estatuto y que los titulares de apartamentos residenciales pudiesen presentar sus querellas en un foro administrativo.

De igual forma, le concedió al Tribunal de Primera Instancia la jurisdicción primaria y exclusiva para atender cualquier causa acción promovida por el Consejo de Titulares del condominio contra los directores o miembros de la Junta de Directores, en su carácter personal, siempre que hayan actuado o incurrido en delito, fraude o negligencia crasa o para atender reclamaciones cuando los titulares sean dueños de apartamentos en condominios que son dedicados exclusivamente a uso comercial.

Los procedimientos adjudicativos del DACO se rigen bajo las disposiciones de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo

Uniforme del Gobierno de Puerto Rico" y el Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011, conocido como "Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO".

~~El Artículo 3.13 de la Ley 38-2017, supra, dispone que "[t]odo caso sometido a un procedimiento adjudicativo ante una agencia deberá ser resuelto dentro de un término de seis (6) meses, desde su radicación, salvo en circunstancias excepcionales". De igual modo, la Ley 147-2019, conocida como "Ley Especial de Procesos Administrativos Expeditos para Personas de la Tercera Edad", acorta los términos establecidos en la Ley 38-2017, supra, para la resolución de controversias ante los foros administrativos. Así las cosas, si un adulto mayor presenta un reclamo bajo la Ley 129-2020, supra, el DACO solo tendría un limitado término de noventa (90) días, contados desde la fecha de la radicación de la querella para resolverla en su totalidad.~~



Desde la aprobación de la Ley 129-2020, supra, el DACO ha atendido un gran número de querellas y aún mantiene un alto volumen de estas relacionadas a reclamaciones entre titulares y la Junta de Directores o el Agente Administrador del condominio en que residen. La naturaleza de las controversias presentadas ante el DACO de gran parte de estas querellas no ha permitido cumplir con los términos establecidos en la Ley 38-2017, supra, y mucho menos con el limitado término de la Ley 147-2019, supra, debido al tiempo que transcurre desde la radicación de la querella y su resolución final. La creación de Salas Especializadas responde a la necesidad de preservar la especialización técnica previamente ejercida por el foro administrativo, ahora integrada al Poder Judicial.

Por su carácter contencioso, los procedimientos administrativos se han convertido en unos de naturaleza estrictamente civil, poniendo al DACO en una posición desventajada ante la situación actual de los recursos humanos asignados para atender las controversias existentes.

Como regla general, los tribunales de Puerto Rico poseen jurisdicción general y ostentan la autoridad para atender cualquier causa de acción que presente una controversia adjudicable, salvo cuando no tienen jurisdicción sobre la materia. La jurisdicción sobre la materia es la capacidad que tienen los tribunales para atender y resolver una controversia

sobre un aspecto legal. Así, al momento de modificar la capacidad adjudicativa de un tribunal, solamente el Estado puede otorgar o privar a un tribunal de jurisdicción sobre determinada materia, mediante legislación a esos efectos.

Esta Asamblea Legislativa entiende que es necesario concederle al Tribunal de Primera Instancia mayor amplitud en su jurisdicción para atender las controversias suscitadas al margen de la Ley 129-2020, supra, y delimitarle al DACO su jurisdicción en materia de condominios. Las enmiendas propuestas nacen, precisamente, de un profundo análisis e intercambio de ideas y experiencias del DACO y otras instituciones relacionadas con el tema de la Ley de Condominios vigente, surgen de la Cumbre del Consumidor y el Comercio celebrada el 8 de octubre de 2025.

De esta manera, los titulares de condominios, los verdaderos protagonistas de la vida cotidiana de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán obtener la garantía de que sus reclamos serán atendidos conforme al debido proceso de ley establecido en nuestro ordenamiento jurídico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 17 de la Ley 129-2020, según enmendada,
- 2 conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", para que lea como sigue:
- 3 "Artículo 17. - Los elementos comunes del inmueble
- 4 Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:
- 5 a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de
- 6 propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa,
- 7 los siguientes:
- 8 (1) ...
- 9 ...
- 10 (6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de

desperdicios sólidos; para la cual será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al *Alcalde del Municipio donde radique el condominio* **[Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor]**. El *Alcalde o el funcionario en quien este delegue* **[Secretario]** podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del *Alcalde o del funcionario designado* **[Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor]** de hacer cumplir con lo dispuesto en este subinciso, ésta podrá solicitar un proceso de vistas administrativas, según la *Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el "Código Municipal de Puerto Rico"*. **[Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".]**

(7) ...

..."

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 47 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", para que lea como sigue:

1 "Artículo 47. — La Reagrupación no Impedirá la Constitución Posterior del
2 Inmueble en Propiedad Horizontal

3 La reagrupación prevista en el Artículo 73 71 de esta Ley no impedirá, en modo
4 alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal, cuantas veces
5 así se quiera y se observe lo dispuesto en esta Ley.

6 Sección 2-3.- Se enmienda el Artículo 49 de la Ley 129-2020, según enmendada,
7 conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", para que lea como sigue:

8 "Artículo 49. — Consejo de Titulares—Poderes y Deberes

9 Corresponde al Consejo de Titulares:

10 a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar
11 los siguientes cargos:

12 1) Junta de Directores. — En los condominios donde concurran más de
13 veinticinco (25) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo
14 menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El reglamento podrá
15 disponer para puestos adicionales. Los tres (3) directores indicados deberán ser
16 electos por separado a cada puesto.

17 ...

18 No obstante, lo anterior, los directores salientes o que hayan cesado en sus
19 funciones, tendrán la obligación de participar, asistir y procurar que se lleve a
20 cabo el proceso de transición entre la Junta de Directores saliente y la entrante,
21 incluyendo su deber de suministrar documentos, datos, libros, registros, y

1 cualquier otra información, sea en formato físico, electrónico o digital, relevante
2 a la administración y buen gobierno del régimen. Además, tendrán la
3 obligación de asistir y firmar los documentos necesarios para el traspaso de
4 firmas ante las entidades bancarias pertinentes. El incumplimiento de un
5 director con estas obligaciones dará lugar a que se le imponga responsabilidad
6 pecuniaria en su capacidad personal y/o la imposición de sanciones de hasta
7 cien dólares (\$100.00) por cada día que se encuentre en incumplimiento con lo
8 dispuesto en este inciso, conforme disponga el *Tribunal de Primera Instancia de*
9 *la región judicial donde radique el condominio [foro con jurisdicción].*



10 ...

11 2) Escoger al Agente Administrador, quien podrá ser una persona natural o
12 jurídica, quien podrá o no pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien el
13 Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las
14 facultades y deberes que les permita delegar el reglamento. *El Consejo de*
15 *Titulares tendrá la obligación, mediante el voto mayoritario, de establecer los requisitos*
16 *mínimos de educación o el cumplimiento con cualquier curso relacionadas con las*
17 *disposiciones de esta Ley para la contratación de su Agente Administrador.*

18 i. [El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor
19 podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a los Agentes
20 Administradores y el pago de los derechos correspondientes.] Ningún

1 miembro de la Junta de Directores, podrá fungir como Agente
2 Administrador mientras ocupe dicho cargo.

3 ...

4 ..."

5 Sección 3-4.- Se enmienda el Artículo 52 de la Ley 129-2020, según enmendada,
6 conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", para que lea como sigue:

7 "Artículo 52. — Acuerdos del Consejo, Normas; Notificación de Ausentes

8 Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

9 ...

10 c) ...

11 La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3) de
12 todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones
13 en las áreas comunes deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por
14 escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el
15 capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada
16 se tendrá por no puesta. [La declaración de un voto caprichoso será tomada por el
17 Consejo de Titulares en la asamblea en cuestión.] La determinación de que una oposición
18 es infundada deberá constar por escrito, fundamentarse en criterios objetivos y será revisable
19 por el Tribunal de Primera Instancia.

20 Cuando un titular que no asistió a la asamblea, presente ante la Junta de Directores,
21 su oposición a una determinación del Consejo de Titulares que requiera unanimidad

1 o dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes
 2 (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, la Junta de Directores determinará
 3 si la objeción fue fundamentada o no, y le notificará al titular su determinación. Si se
 4 determina que la oposición es infundada, se tendrá por no puesta. El titular podrá
 5 impugnar dicha determinación ante el *Tribunal de Primera Instancia de la región judicial*
 6 *donde radique el condominio* [Departamento de Asuntos del Consumidor], a partir de
 7 la fecha de notificación de la determinación de la Junta de Directores.

8 ..."

9 Sección 4-5.- Se enmienda el Artículo 57 de la Ley 129-2020, según enmendada,
 10 conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", para que lea como sigue:

11 "Artículo 57. — Poderes y Deberes del Síndico

12 En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores
 13 por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular
 14 podrá acudir al *Tribunal de Primera Instancia de la región judicial donde radique el*
 15 *condominio* [foro competente] para solicitar que se designe a un síndico que realice las
 16 funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El tribunal, [si se tratare de
 17 un condominio en el que no exista un apartamento dedicado a vivienda o el
 18 Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, en los demás casos,] al
 19 designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en
 20 consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que
 21 deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la
 22 pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se

1 incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares
 2 como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por
 3 seis (6) meses. El [Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor o el]
 4 Tribunal, según corresponda, podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de
 5 cualquier titular o por justa causa.

6 ...

7 El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares,
 8 notificándole con copia al tribunal [o al Secretario del Departamento de Asuntos del
 9 Consumidor, según sea el caso]. Salvo que el [foro competente] tribunal así lo
 10 autorice, el síndico no podrá desempeñarse a la vez como Agente Administrador."

11 Sección 5 6.- Se enmienda el Artículo 65 de la Ley 129-2020, según enmendada,
 12 conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", para que lea como sigue:

13 "Artículo 65. – Impugnaciones de Acciones u Omisiones de la Junta de Directores,
 14 Administrador Interino y Acuerdos y Determinaciones del Consejo

15 Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del
 16 Agente Administrador, así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser
 17 impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

18 ...

19 Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios [que sean]
 20 dedicados [exclusivamente] a uso comercial, residencial o mixto tendrán que presentar
 21 la impugnación ante la Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios
 22 del [el] Tribunal de Primera Instancia de la región judicial en donde radique el condominio,

1 el cual tendrá jurisdicción **[primaria y]** exclusiva. [En el caso de los titulares sean
 2 dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso
 3 residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos
 4 del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente
 5 administrador.]

6 ...

7 ...

8 ...

9 El Tribunal [foro con jurisdicción] en el que se diluciden las [querellas o] acciones
 10 de impugnación le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago
 11 de costas y honorarios de abogados.

12 ..."

13 Sección 6-7.- Se enmienda el Artículo 66 de la Ley 129-2020, según enmendada,
 14 "conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico", para que lea como sigue:

15 "Artículo 66. - Presentación de Acciones de Impugnación

16 El Poder Judicial [Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una División
 17 Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios,] creará una Sala Especializada
 18 de Adjudicación de Controversias de Condominios en cada región judicial para atender todo
 19 tipo de controversia relacionada con condominios al amparo de esta Ley [todo lo relacionado
 20 a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a
 21 vivienda]. El Poder Judicial [Secretario] tendrá la capacidad de nombrar el personal
 22 necesario para la pronta atención de las acciones [querellas] presentadas por los

1 titulares de apartamentos [al amparo de esta Ley] contra el Consejo de Titulares, la
 2 Junta de Directores o el Agente Administrador [o por la Junta de Directores] al amparo
 3 de esta Ley o aquellas leyes especiales aplicables.

4 Se faculta al Poder Judicial a [además al Secretario para] adoptar y/o modificar los
 5 reglamentos necesarios para la adjudicación de las acciones [querellas] presentadas en
 6 el Tribunal [Departamento] y para el fiel cumplimiento de esta Ley.

7 ..."

8 Sección 7-8.- Se suprime el actual Artículo 67 de la Ley 129-2020, según enmendada,
 9 conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", y se sustituye por uno nuevo que
 10 leerá como sigue:

11 "Artículo 67. - Facultades del Secretario de Justicia

12 El Secretario de Justicia, a través del Registro Inmobiliario Digital del Gobierno de Puerto
 13 Rico, creará y mantendrá un registro o base de datos que contenga todos los condominios
 14 sometidos al régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico. El registro o base datos aquí
 15 creado incluirá lo siguiente, pero sin limitarse a: el año de construcción del condominio, el
 16 número de apartamentos o unidades individualizadas, y el número de escritura pública, lugar
 17 y fecha de otorgamiento del instrumento público de constitución del régimen de propiedad
 18 horizontal. Este registro no tendrá efecto constitutivo ni sustituirá el Registro de la Propiedad."

19 Sección 8-9.- Se derogan los artículos Artículos 68 y 69 de la Ley 129-2020, según
 20 enmendada, conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico".

21 Sección 9-10.- Se reenumera como Artículo 68 el Artículo 70 de la Ley 129-2020, según
 22 enmendada, ~~como Artículo 68~~, conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", y a

1 su vez se enmienda, para que lea como sigue:

2 "Artículo [70] 68. – Plan de Desastre y Emergencia

3 ...

4 Durante el mes de enero de cada año, cada condominio notificará al Cuartel del
 5 Negociado de la Policía de Puerto Rico correspondiente, a la Oficina de Manejo de
 6 Emergencias Municipal, y a la estación del Negociado del Cuerpo de Bomberos de
 7 Puerto Rico, [y al **Departamento de Asuntos del Consumidor**] el nombre y teléfono
 8 de los miembros de la Junta de Directores y del Agente Administrador, de forma que
 9 se mantenga un registro de las personas a contactarse en un momento de emergencia.

10 ...

11 El *Director del Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres del*
 12 *Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico* [**Secretario del Departamento de**
 13 **Asuntos del Consumidor**] adoptará la reglamentación que estime necesaria para
 14 establecer las normas que deberán observar, tanto los titulares individuales, como los
 15 Consejos de Titulares, en períodos de crisis de abastos de agua o de energía eléctrica.

16 No obstante, los Consejos de Titulares quedan facultados para, previa autorización
 17 del [**Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor**] *Director del Negociado*
 18 *de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres*, adoptar planes alternos de
 19 contingencia, cuando las características particulares del inmueble hagan onerosa o
 20 irrazonable la implementación del plan previsto en el reglamento promulgado por
 21 dicho [**Departamento**] *Negociado*."

22 Sección 11.- Se reenumeran los artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76 de la Ley 129-2020, según

1 enmendada, "conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico", como los artículos 69, 70,
 2 71, 72, 73 y 74, respectivamente.

3 Sección 12. - Se reenumera como Artículo 71 el Artículo 73 de la Ley 129-2020, según
 4 enmendada, "conocida como Ley de Condominios de Puerto Rico", y a su vez se enmienda, para
 5 que lea como sigue:

6 "Artículo 73 71. — Renuncia al Régimen de Propiedad Horizontal; Condiciones
 7 para Reagrupar las Fincas Filiales en Finca Matriz

8 La totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad
 9 horizontal o el propietario único, podrán renunciar a este régimen y solicitar del
 10 registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz,
 11 siempre que éstas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas
 12 a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la
 13 garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el
 14 inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los Artículos
 15 326 835 y siguientes del Código Civil de Puerto Rico."

16 Sección 10. - Se reenumeran los artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76 de la Ley 129-2020,
 17 según enmendada, como los artículos 69, 70, 71, 72, 73 y 74, respectivamente.

18 Sección 11-13.- Cláusula Transitoria

19 ~~Aquellas querellas o acciones activas en el Departamento de Asuntos del~~
 20 ~~Consumidor a la fecha de la aprobación de la presente Ley, serán resueltas en dicho~~
 21 ~~foro administrativo, salvo que alguna parte solicite la continuación de los~~
 22 ~~procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia correspondiente.~~

1 Toda querella, reclamación o acción presentada ante el Departamento de Asuntos del
2 Consumidor y que se encuentre activa a la fecha de aprobación de esta Ley continuará su
3 trámite y será resuelta en dicho foro administrativo, salvo que alguna de las partes solicite su
4 transferencia al Tribunal de Primera Instancia con competencia dentro del término
5 jurisdiccional de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de esta Ley.

6 La solicitud de transferencia deberá presentarse ante el Departamento de Asuntos del
7 Consumidor dentro de dicho término, el cual vendrá obligado a resolverla mediante
8 determinación fundamentada dentro de un término no mayor de quince (15) días. El
9 Departamento autorizará la transferencia solicitada, excepto en aquellos casos en que, a la fecha
10 de presentarse la solicitud, el caso ya se encuentre listo para vista adjudicativa y dicha vista
11 haya sido señalada. En tales casos, no procederá la transferencia y el asunto continuará hasta
12 su resolución final ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

13 Las determinaciones del Departamento de Asuntos del Consumidor autorizando o
14 denegando la transferencia no estarán sujetas a reconsideración. No obstante, podrán ser
15 revisadas mediante recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones dentro del
16 término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir desde la fecha de archivo en autos
17 de copia de la notificación de esta. La Sentencia del Tribunal de Apelaciones podrá ser revisada
18 mediante recurso de certiorari ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico dentro del término
19 jurisdiccional de diez (10) días, contados a partir desde la fecha de archivo en autos de copia de
20 la notificación de la sentencia.

21 Autorizada la transferencia, la parte promovente deberá presentar la correspondiente
22 demanda ante el Tribunal de Primera Instancia dentro del término jurisdiccional de treinta

1 (30) días contados a partir de la fecha en que advenga final y firme la resolución del
2 Departamento de Asuntos del Consumidor que autorice la transferencia. Dicha demanda
3 deberá incluir como anejos: (a) copia íntegra y digital del expediente administrativo ante el
4 Departamento de Asuntos del Consumidor; (b) copia de la resolución u orden final y firme que
5 autoriza la transferencia; y (c) certificación de notificación a todas las partes.

6 La certificación de notificación se efectuará de la misma forma en que las partes eran
7 notificadas en el procedimiento administrativo ante el Departamento de Asuntos del
8 Consumidor. Presentada la demanda con sus anejos y la correspondiente certificación de
9 notificación, el Tribunal de Primera Instancia adquirirá jurisdicción sobre las partes, sin
10 necesidad de emplazamiento, toda vez que el Departamento de Asuntos del Consumidor ya
11 había adquirido jurisdicción sobre estas en el procedimiento administrativo, y dicha
12 jurisdicción sobre la persona se entenderá transferida al foro judicial exclusivamente para la
13 continuación del mismo asunto.

14 La presentación de la solicitud de transferencia no paralizará los procedimientos ante el
15 Departamento de Asuntos del Consumidor, salvo orden en contrario. Una vez advenga final y
16 firme la autorización de transferencia y se presente oportunamente la demanda ante el Tribunal
17 de Primera Instancia conforme a lo aquí dispuesto, el Departamento cesará en su jurisdicción
18 sobre el asunto transferido.

19 El incumplimiento con el término o con cualquiera de los requisitos aquí establecidos
20 conllevará que la transferencia quede sin efecto y que el caso continúe su trámite ante el
21 Departamento de Asuntos del Consumidor, si aún estuviese pendiente, o la desestimación sin
22 perjuicio de la acción judicial, según corresponda. Cualquier solicitud de transferencia

- 1 presentada fuera del término aquí dispuesto será nula y no producirá efecto jurídico alguno.
- 2 No podrá presentarse una nueva acción independiente sobre la misma controversia
- 3 mientras esté pendiente el trámite de transferencia dispuesto en esta cláusula, ni podrán
- 4 fraccionarse las reclamaciones ya contenidas en el expediente administrativo transferido.
- 5 Sección ~~12-14~~- Vigencia
- 6 Esta Ley entrará en vigor ~~treinta (30)~~ noventa (90) días después de su aprobación.

