

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 961

5 DE NOVIEMBRE DE 2025

Presentado por el representante *Estévez Vélez*

Referido a la Comisión de Asuntos del Consumidor

LEY

Para enmendar el Artículo 59 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”; a los fines de prohibir la suspensión de servicios esenciales (agua potable, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones) por falta de pago de cuotas de mantenimiento, derramas, seguros o multas; disponer mecanismos alternos de cobro; establecer definiciones y salvaguardas; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El régimen de propiedad horizontal constituye una de las formas de convivencia más extendidas en Puerto Rico, y su buen funcionamiento requiere balancear adecuadamente los derechos y deberes de todos los titulares. En esa relación, la administración de los condominios ejerce una función esencial para mantener la seguridad, limpieza y estabilidad económica de las comunidades. Sin embargo, el ejercicio de esa función debe realizarse siempre con respeto a los derechos fundamentales de las personas y conforme a los principios de razonabilidad, proporcionalidad y justicia social.

La presente medida propone enmendar la Ley 129-2020, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, con el propósito de prohibir la suspensión o interrupción de servicios esenciales — como agua potable, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones básicas — por el mero incumplimiento en el pago de cuotas de mantenimiento, derramas, primas de seguro comunal o multas.

Estos servicios constituyen elementos indispensables para la habitabilidad, la salud y la seguridad de las personas. Su interrupción con fines de cobro afecta de manera desproporcionada a personas mayores, personas con impedimentos físicos o cognitivos, menores de edad y hogares con condiciones médicas delicadas, que dependen de estos servicios para su bienestar y supervivencia. La suspensión del suministro de agua o electricidad puede poner en riesgo la vida de quienes utilizan equipos de apoyo respiratorio o necesitan refrigerar medicamentos, al igual que puede impedir la preparación de alimentos o mantener condiciones higiénicas adecuadas.

El ordenamiento jurídico vigente reconoce mecanismos eficaces y legítimos de cobro, tales como la reclamación judicial, el embargo preventivo y la consignación de cánones de arrendamiento, que permiten a la administración recuperar fondos sin recurrir a medidas que vulneren derechos fundamentales. Esta enmienda preserva dichos remedios y reafirma que la gestión de cobro debe estar orientada al cumplimiento, no al castigo, garantizando que la administración condominal actúe de manera justa, razonable y proporcional.

Asimismo, se reconoce la importancia de que las comunidades condominales mantengan estabilidad financiera. Por ello, la medida autoriza la suspensión de servicios no esenciales —como facilidades recreativas o servicios de conveniencia— siempre que se otorgue aviso previo, oportunidad de plan de pago y que dicha suspensión no comprometa la habitabilidad del apartamento ni afecte la salud de sus ocupantes.

Puerto Rico enfrenta un marcado proceso de envejecimiento poblacional. Miles de adultos mayores residen en condominios y dependen de la electricidad, el agua y las telecomunicaciones para satisfacer sus necesidades básicas y mantenerse conectados con familiares, cuidadores y servicios médicos. Esta realidad impone la responsabilidad de atemperar la legislación para protegerlos de prácticas administrativas que, aunque legales bajo el marco actual, pueden resultar contrarias a los principios de humanidad y equidad.

Esta disposición se adopta al amparo de los derechos fundamentales a la vida, la dignidad y la protección de la salud reconocidos por el Artículo II, Secciones 1 y 7 de la Constitución de Puerto Rico.

En síntesis, esta legislación promueve un régimen condominal más justo, equitativo y solidario, donde el derecho a vivir dignamente prevalezca sobre cualquier práctica que atente contra la salud, la seguridad o la integridad de las personas, especialmente de nuestras personas mayores.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Análisis y Propósito de la Enmienda

La Ley Núm. 129-2020, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, regula la administración, los derechos y las obligaciones de los titulares bajo el régimen de propiedad horizontal.

Actualmente, su Artículo 59 autoriza a las Juntas de Directores o administradores a suspender los servicios de agua potable, electricidad, gas, teléfono y transmisión de voz, video y data cuando el titular incurre en atrasos en el pago de cuotas de mantenimiento, derramas o multas.

Si bien esta disposición persigue asegurar el cumplimiento con las obligaciones económicas del condominio, su aplicación práctica puede afectar de forma grave y desproporcionada la vida, la salud y la seguridad de las personas residentes, especialmente personas mayores, menores de edad y personas con condiciones médicas o discapacidades que dependen de esos servicios esenciales para su bienestar.

Por tanto, esta enmienda tiene el propósito de eliminar la facultad de suspender servicios esenciales como mecanismo de cobro y sustituirla por medidas legales proporcionales, garantizando al mismo tiempo que las comunidades conserven los medios legítimos de reclamación y cobro establecidos en Derecho.

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 59 de la Ley Núm. 129-2020, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 59. — Cobro de Deudas y Régimen de Servicios (31 L.P.R.A. §12959)

(a) Prohibición de suspensión de servicios esenciales.

Ninguna Junta de Directores, Consejo de Titulares o Agente Administrador podrá suspender, interrumpir o limitar el suministro de servicios esenciales a un titular, ocupante o residente por falta de pago de cuotas de mantenimiento, derramas, primas de seguro comunal, multas o cualquier otra deuda condominial.

A los fines de este Artículo, se consideran servicios esenciales el suministro de agua potable, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones básicas, en la medida en que sean necesarios para la habitabilidad del apartamento y la preservación de la salud o seguridad de sus ocupantes.

(b) Mecanismos alternos de cobro.

En lugar de suspender servicios esenciales, la administración deberá ejercer sus derechos mediante los procedimientos judiciales y administrativos dispuestos por esta Ley y por el ordenamiento jurídico vigente, incluyendo, pero sin limitarse a:

Reclamación judicial de la deuda condominial;

Solicitud de embargo preventivo libre de fianza; y

Consignación judicial de cánones de arrendamiento cuando el apartamento esté arrendado, hasta cubrir el total adeudado.

(c) Servicios no esenciales.

Podrá disponerse la suspensión de servicios o facilidades no esenciales, tales como áreas recreativas, estacionamientos adicionales, facilidades de Internet comunal o similares, siempre que:

Se otorgue aviso previo de quince (15) días al titular moroso;

Se ofrezca oportunidad razonable para presentar o negociar un plan de pago; y

1 Dicha suspensión no afecte la habitabilidad ni la seguridad del apartamento o sus
2 residentes.

3 (d) Protección de personas con condiciones especiales o mayores.

4 Cuando un titular o residente certifique que en su hogar reside una persona mayor de
5 sesenta y cinco (65) años o más, una persona con discapacidad o un paciente que dependa
6 de equipos de sostenimiento de vida, la administración no podrá ejecutar ninguna
7 medida de suspensión de servicios, aun de carácter no esencial, sin haber agotado
8 previamente todos los procesos de notificación, diálogo y evaluación individual del caso.

9 (e) Reglamentación.

10 El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) adoptará, en un término no
11 mayor de noventa (90) días desde la vigencia de esta Ley, la reglamentación necesaria
12 para implantar sus disposiciones, incluyendo modelos uniformes de aviso, certificaciones
13 médicas y guías para la identificación de servicios esenciales y no esenciales.

14 DACO deberá, además, establecer un registro de querellas y sanciones
15 administrativas contra administraciones o juntas que incumplan las disposiciones de este
16 Artículo.

17 (f) Nulidad de cláusulas contrarias.

18 Toda disposición reglamentaria, cláusula o reglamento interno que autorice la
19 suspensión o limitación de servicios esenciales por falta de pago se considerará nula y sin
20 efecto, sin perjuicio del derecho de la comunidad a reclamar judicialmente las cantidades
21 adeudadas.

22 (g) Sanciones administrativas.

Cualquier administrador, Junta de Directores o entidad que incumpla las disposiciones de este Artículo estará sujeta a multa administrativa de hasta cinco mil dólares (\$5,000) por cada infracción, sin perjuicio de otras acciones legales disponibles.

Sección 3.- Reglamentación y Ajuste

Toda Junta de Directores y todo Consejo de Titulares deberán enmendar sus reglamentos internos y procedimientos administrativos para ajustarse a las disposiciones de esta Ley dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a su aprobación.

Sección 4.- Separabilidad.

Si cualquier parte de esta Ley fuere declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia no afectará el resto de sus disposiciones.

Sección 5.- Vigencia

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente 90 días después de su aprobación.