

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. del S. 1086

INFORME POSITIVO

27
18 de junio de 2026

A LA CÁMARA DE REPRESENTANTES DE PUERTO RICO:

La Comisión de Asuntos del Consumidor de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, previo estudio y consideración del **Proyecto del Senado 1086**, tiene a bien recomendar a este Cuerpo la **aprobación** de esta pieza legislativa, con las enmiendas introducidas en el Entrillado Electrónico que acompaña en este Informe.

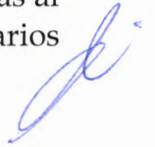
ALCANCE DE LA MEDIDA

El **Proyecto del Senado 1086** fue presentado por los senadores *Sánchez Álvarez y Rivera Schatz*, y con la co-autoría de la senadora *Barlucea Rodríguez*; y los senadores *Colón La Santa, González López, Reyes Berríos y Rosa Ramos*. La misma tiene como propósito enmendar los Artículos 17, 47, 49, 52, 57, 65, 66, 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 reenumerar los Artículos 71, 72, 74, 75 y 76, como los Artículos 69, 70, 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 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 relacionado 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.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

Para la evaluación de la medida, la Comisión de Asuntos del Consumidor de la Cámara de Representantes tuvo a bien recibir los memoriales explicativos emitidos por el Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), la Asociación de Titulares de Condominios Inc., la Asociación de Condominios y Controles de Acceso de Puerto Rico, la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT) y la Sra. Denise Balzac Holmberg en su carácter personal como titular de condominio. Contando con el beneficio de las ponencias que fueran suministradas al Senado de Puerto Rico, se procede al análisis correspondiente. De los comentarios vertidos en estos memoriales explicativos, se desprende lo siguiente:



COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS DE PUERTO RICO (CAAPR)

El Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, por conducto de su Presidenta, la Lcda. Vivian Godineaux Villaronga, presentó comentarios por escrito, de los cuales surgen los siguientes hallazgos:

1. **Apoyan el proyecto** en términos generales. Coinciden en que la Ley 129-2020 tiene fallas estructurales y que el DACO no es el foro adecuado para atender controversias de condominios. También piden que se complemente con la investigación ordenada por la R. del S. 238, ya que el P. del S. 1086 solo atiende la parte jurisdiccional, no hace una revisión integral de la ley. El CAAPR recomienda enmiendas sección por sección.
2. Sección 1 (Art. 17): Respaldan cambiar la notificación sobre reciclaje del Secretario de DACO al Alcalde del municipio, pues el municipio conoce mejor los programas disponibles.
3. Sección 2 (Art. 49): Respaldan que sea el Tribunal de Primera Instancia quien imponga penalidades a directores salientes, y que sea el propio Consejo de Titulares, no el DACO, quien establezca los requisitos de educación y certificación del Agente Administrador, por ser una contratación entre partes privadas. (Citan el caso *Consejo de Titulares del Condominio Vistas del Pinar vs Alexander Rosa Rosa, Yadis Camacho Conty, BY2023CV03583*, como evidencia de que el Tribunal de Primera Instancia ya tiene jurisdicción sobre este tipo de controversias entre titulares y que trasladar esa competencia formalmente a salas especializadas, como propone el P. del S. 1086, es un paso lógico y necesario.)
4. Sección 3 (Art. 52): Respaldan que la determinación de que un voto es infundado conste por escrito, se base en criterios objetivos y sea revisable por el Tribunal.

5. Sección 4 (Art. 57): Respaldan que sea el Tribunal quien designe y releve al síndico en todos los condominios, y recomiendan además que las Juntas de Directores tengan la misma obligación de rendir informes que el síndico.
6. Secciones 5 y 6 (Arts. 65 y 66): Respaldan plenamente que las controversias de condominios pasen a Salas Especializadas del Tribunal de Primera Instancia con jurisdicción exclusiva, eliminando las referencias al DACO.
7. Sección 7 (Art. 67): Respaldan la creación de un Registro de Condominios bajo el Secretario de Justicia a través del Registro Inmobiliario Digital. Proponen además que cada condominio reporte anualmente cambios en escrituras y reglamentos.
8. Secciones 8, 9 y 10: Respaldan derogar los artículos de DACO que quedan obsoletos y la reenumeración de artículos.
9. Sección 11 (cláusula transitoria): Respaldan que los casos pendientes ante DACO se resuelvan allí o sean transferidos al Tribunal a solicitud de parte, pero advierten que hay que consultar con la Rama Judicial si tiene capacidad para absorber la carga.
10. Sección 12 (vigencia a 30 días): Reiteran que antes de establecer esa fecha se debe confirmar con la Rama Judicial que cuenta con los recursos humanos y de planta física necesarios.
11. Adicionalmente proponen incluir la mediación como mecanismo obligatorio previo al proceso judicial ordinario para resolver conflictos entre vecinos.

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR (DACO)

El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), por conducto de su secretario, Hiram J. Torres Montalvo, presentó comentarios por escrito, de los cuales se desprenden los siguientes hallazgos:

1. El Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), en virtud de su ley orgánica, tiene la responsabilidad de proteger los derechos de los consumidores en Puerto Rico y valora todas las gestiones realizadas a estos fines. El DACO **favorece las enmiendas** propuestas en el P. del S. 1086 que trasladan la jurisdicción de las controversias de condominios al Tribunal de Primera Instancia.
2. Reconocen que desde la aprobación de la Ley 129-2020 el DACO ha manejado un altísimo volumen de querellas relacionadas a condominios, y que la naturaleza contenciosa de esos casos los ha convertido en procedimientos de carácter estrictamente civil, algo para lo que el DACO no está diseñado ni cuenta con los recursos humanos suficientes. Esa situación los ha puesto en una posición desventajada para atender las controversias de manera ágil y dentro de los términos que exige la ley.
3. Recomendamos: que en el penúltimo párrafo de la Exposición de Motivos del P. del S. 1086 se elimine cualquier lenguaje que delimite o mencione la jurisdicción del DACO, para que quede claro que la jurisdicción será primaria y exclusiva del Tribunal de Primera Instancia, conforme al espíritu de la medida.

4. El DACO reiteró que continuará cumpliendo con su política pública de proteger los derechos de los consumidores conforme a su ley orgánica, en los asuntos que sí le corresponden.

ASOCIACIÓN DE TITULARES DE CONDOMINIOS, INC.

La Asociación de Titulares de Condominios, por conducto de su presidenta, Lcda. Marimar Pérez-Riera, y su vice presidenta Ivette Marie Pérez Reilova, presentó comentarios por escrito, de los cuales se desprenden los siguientes hallazgos:

1. **Respaldan plenamente** el proyecto, pero lo consideran un primer paso necesario aunque no suficiente. Piden que se complemente con una reforma más amplia que culmine en un Código de Condominios.
2. Reconocen que la Ley fue aprobada en plena pandemia del COVID-19, lo que limitó severamente la participación de los titulares; con influencia protagónica de profesionales y suplidores con intereses comerciales (abogados, administradores, contables, ingenieros) que trataron a los condominios como una "industria", no como hogares.
3. La Ley, dice la Asociación, ha generado un estatuto rígido, incoherente y desconectado de la vida cotidiana de las comunidades que pretende regular, delegando en el DACO funciones para las que no tiene capacidad institucional.
4. Señalan también que aunque en teoría los titulares pueden comparecer sin abogado ante el DACO, en la práctica enfrentan a Consejos representados por abogados pagados con las mismas cuotas de mantenimiento que aportan los titulares querellantes, lo que los coloca en desventaja estructural.
5. La Asociación apoya la transferencia de jurisdicción exclusiva al Tribunal de Primera Instancia; creación de Salas Especializadas de Condominios, comparable a como ya existen salas de familia, menores, violencia doméstica y salud mental; la eliminación de referencias al DACO en procesos que no puede ejecutar; la creación del Registro Digital de condominios bajo el Departamento de Justicia, algo que han reclamado desde 2019; claridad jurisdiccional en los procesos de transición de juntas.
6. Recomendaciones adicionales:
 - a. Reglamentación uniforme para las Salas Especializadas con procesos ágiles, formularios estandarizados y acceso sin representación legal obligatoria.
 - b. Mediación como primer paso opcional para resolver controversias, pero que no sea obligatoria en casos de abuso, represalias o acoso vecinal.
 - c. Transición ordenada desde el DACO con inventario de casos, transferencia de expedientes y calendario realista de implementación.
 - d. Desarrollar un Código de Condominios con categorías diferenciadas según tamaño y tipo de comunidad, ya que una sola ley rígida no puede regular por igual un condominio de 4 unidades y uno de 400.

- e. Incluir representación formal de titulares en cualquier grupo de trabajo futuro, para no repetir los errores que dieron origen a la Ley 129-2020.
- f. Garantizar expresamente que los titulares no perderán derechos procesales ni de acceso al trasladarse la jurisdicción al Tribunal, e incorporar herramientas como el Tribunal Electrónico para facilitar el acceso a adultos mayores y personas con limitaciones de movilidad.

ASOCIACIÓN DE CONDOMINIOS Y CONTROLES DE ACCESO

La Asociación de Titulares de Condominios, por conducto de su directora ejecutiva, Mary Ortega, y su oficial de reglamentación y legislación, Wilson Cruz Chocano, presentó comentarios por escrito, de los cuales se desprenden los siguientes hallazgos:

1. **Respaldan parcialmente** el proyecto. Reconocen los problemas del DACO pero no están convencidos de que trasladar todo al Tribunal sea la solución correcta. El problema no es solo de foro sino de ineficiencia estructural del sistema completo. Un cambio absoluto de jurisdicción sin rediseñar el sistema sería cosmético y perpetuaría los mismos problemas existentes desde 1958.
2. Piden un enfoque legislativo más integral que combine eficiencia, fiscalización efectiva y acceso real a la justicia.
3. Señalan que desde 1958 la jurisdicción ha oscilado entre el Tribunal y el DACO sin resolver el problema de fondo, que los titulares carezcan de un remedio ágil y asequible.
4. Advierten que llevar los casos al Tribunal implica costos significativos, aplicación de las Reglas de Evidencia y Procedimiento Civil, y la necesidad práctica de contratar abogado, lo que encarecería y complicaría el proceso para el titular promedio.
5. Aclaran que el problema del DACO no es falta de conocimiento ni pericia, sino falta de personal y recursos, lo que es distinto.
6. Su propuesta alternativa es crear un mecanismo híbrido o especializado, similar a los procesos sumarios o extraordinarios de la Ley 140, que combine accesibilidad, celeridad y garantías procesales, sin mover todo al sistema judicial ordinario.
7. Concuerdan parcialmente con que el Consejo de Titulares pueda establecer requisitos de educación para los administradores, pero critican que el lenguaje del proyecto es ambiguo y deja demasiado a la discreción de cada asamblea sin criterios específicos.
8. Señalan un vacío legal importante: si se elimina totalmente la jurisdicción del DACO, el Reglamento 9263 sobre licencias de Agentes Administradores quedaría sin efecto y nadie estaría facultado para fiscalizarlo, creando desregulación y competencia desleal entre los que cumplen la ley y los que operan informalmente.
9. Proponen tres alternativas para atender este vacío:

- a. dejar al DACO jurisdicción solo para asuntos de licencias,
- b. requerir las pólizas a través del reglamento interno de cada condominio y reclamar en Tribunal ante incumplimiento,
- c. o eliminar los requisitos de licencia por completo.

OFICINA DE ADMINISTRACION DE LOS TRIBUNALES (OAT)

La Oficina de Administración de los Tribunales (OAT), por conducto del director administrativo de los tribunales, Hon. Sigfrido Steidel Figueroa, presentó comentarios por escrito, de los cuales se desprenden los siguientes hallazgos:

1. La OAT expresa **reservas formales a la aprobación** del proyecto tal y como está redactado. No se opone al concepto de mejorar el sistema, pero advierte que el proyecto tal como está redactado no lograría el objetivo de agilizar los procesos y podría crear más problemas que los que pretende resolver.
2. Reconocen que históricamente los tribunales tenían jurisdicción sobre condominios (desde la Ley 104 de 1958) y que fue mediante legislación posterior que se transfirió esa jurisdicción al DACO. Reconocen también la facultad de la Asamblea Legislativa de reasignar jurisdicción.
3. Advierten que el proyecto no establece un procedimiento especial para tramitar estos casos en el Tribunal. Sin un procedimiento particular, las controversias de condominios quedarían sujetas al proceso judicial ordinario, con las Reglas de Procedimiento Civil y de Evidencia en su totalidad. Esto haría el proceso más lento, formal y costoso, contrario al objetivo declarado del proyecto de agilizar los trámites.
4. Señalan que el Artículo 66 propuesto, que le delega al Poder Judicial la facultad de nombrar personal y adoptar reglamentación, es innecesario porque los tribunales ya tienen jurisdicción general y no requieren delegación expresa para adjudicar. Recomiendan eliminar ese artículo.
5. La OAT se opone a que la especialización judicial sea impuesta por ley, y lo ha expresado reiteradamente ante iniciativas similares en el pasado. Explican que las salas especializadas que existen en el Poder Judicial (salud mental, violencia doméstica, sustancias controladas) fueron creadas por iniciativa administrativa propia, tras un análisis ponderado de necesidad social, coordinación interagencial y disponibilidad de recursos físicos. Los asuntos de condominios, a su juicio, no cumplen con esos criterios.
6. Advierten que crear salas especializadas por mandato legislativo sin considerar todos los factores necesarios podría trastocar los recursos del Poder Judicial y afectar la unidad jurisdiccional y operacional de los tribunales. También señalan que los jueces civiles ya reciben adiestramiento continuo que los capacita para atender controversias bajo la Ley de Condominios.
7. Señalan que la cláusula transitoria del proyecto es deficiente porque no establece criterios claros para determinar qué casos activos ante el DACO se pueden

trasladar al Tribunal, ni el procedimiento para solicitarlo, ni el mecanismo de notificación. Esto podría resultar en que ambos foros atiendan simultáneamente el mismo caso, y en que los titulares tengan que iniciar un proceso completamente nuevo en el Tribunal en lugar de continuar el ya iniciado ante el DACO.

8. Sugieren explorar un foro no judicial, más ágil, flexible y menos costoso que el proceso civil ordinario. Como ejemplo concreto, proponen retomar los Comités de Conciliación que existían bajo la Ley 104 de 1958 como paso previo obligatorio antes de acudir a querellas formales, señalando que ya existe el P. del S. 611 que va en esa dirección.

SRA. DENISE BALZAC HOLMBERG

La Sra. Denise Balzac Holmberg en su carácter personal como titular de condominio presentó comentarios por escrito, de los cuales se desprenden los siguientes hallazgos:

1. Pide una **moratoria** en la radicación y aprobación de nuevos proyectos sobre condominios hasta que se complete el proceso investigativo de la R. del S. 238, y propone soluciones concretas e inmediatas que no requieren legislación nueva. Con la implementación de estas recomendaciones ella entiende que traerá una reducción inmediata del volumen de querellas pendientes, agilización de procesos, alivio al calendario de los jueces administrativos, generación de fondos propios para financiar la modernización, y disponibilidad de estadísticas confiables, por primera vez, para planificar política pública en vivienda, servicios esenciales y emergencias.
2. La clave del problema: sin un Registro Digital de Condominios, ninguna agencia ni tribunal podrá fiscalizar ni reformar efectivamente la Ley 129-2020.
3. **Propuesta estructural: dividir la Ley 129-2020 en dos leyes**
 - a. Ley 1- "Ley de Régimen de Propiedad Horizontal": atendería los primeros 36 artículos de la Ley 129 relativos al proceso de compraventa, inscripción al régimen y transición del desarrollador al Consejo de Titulares. Aquí sí aplicaría la jurisdicción del DACO porque el comprador es un consumidor.
 - b. Ley 2- "Ley de Administración de Condominios": atendería los restantes 40 artículos relativos a la operación y administración del condominio ya constituido. Aquí los titulares ya no son consumidores sino propietarios, por lo que el DACO no es el foro apropiado.
4. **Propuesta tecnológica: Tribunal Electrónico**
 - a. En lugar de crear Salas Especializadas, propone incorporar la Ley 129-2020 como opción en el Tribunal Electrónico del Poder Judicial, siguiendo el modelo de la Ley 140. Esto permitiría radicar querellas simples en línea de forma ágil, sin abogado y sin costo excesivo. Presenta una lista de 11 tipos de querellas simples que podrían atenderse por esa vía.

5. **Tres medidas administrativas inmediatas que propone para el DACO** (sin necesidad de ley nueva)
 - a. Crear un Registro Digital de Condominios con licencia inicial y renovación anual, similar al sistema de corporaciones del Departamento de Estado. Esto generaría fondos recurrentes para financiar la propia reforma.
 - b. Separar y atender las querellas simples mediante el proceso expedito del Reglamento 9386, con resoluciones sumarias dentro de los términos reglamentados, cero tolerancia a reincidentes y consecuencias reales por incumplimiento.
 - c. Emitir Órdenes Administrativas (opiniones legales) sobre las querellas complejas más comunes, publicarlas en las plataformas del DACO para orientar a titulares, juntas, administradores y abogados, y así reducir interpretaciones erróneas y contradicciones.

DETERMINACIÓN DE IMPACTO FISCAL

Conforme al análisis de la medida, la Comisión de Asuntos del Consumidor concluye que el Proyecto de la Cámara 1086 no conlleva un impacto fiscal significativo sobre agencias de gobierno, más allá de la función del Tribunal de Primera Instancia y la asignación de jueces, así como la implementación de la reglamentación interna del Poder Judicial. La Comisión entiende que el beneficio que recibirán los ciudadanos es superior a cualquier otra consideración, por la ágil tramitación de controversias.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como parte del trámite legislativo que se llevó a cabo en el Senado de Puerto Rico, se introdujeron enmiendas al texto original de la medida, las cuales propiciaron su aprobación para fortalecer el acceso a la justicia, promover la uniformidad adjudicativa, reconocer la evolución de las controversias en el régimen de propiedad horizontal y establecer las bases para un Sistema más efectivo, coherente y orientado a la protección de los titulares.

Esta Comisión aclara que las enmiendas propuestas en el entirillado trabajado son de naturaleza estrictamente gramatical y de corrección de redacción, las cuales en modo alguno afectan el espíritu, los propósitos ni la intención legislativa que inspiraron la medida aprobada por el Senado de Puerto Rico.

Por todo lo antes expuesto, la Comisión de Asuntos del Consumidor de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, previo estudio y consideración de la misma, tiene a bien someter su Informe Positivo con relación al **Proyecto del Senado 1086**,

recomendando su aprobación con las enmiendas introducidas en el Entirillado Electrónico que se acompaña en este Informe.

Respetuosamente sometido,



HON. EDGAR E. ROBLES RIVERA

Presidente

Comisión de Asuntos del Consumidor

(ENTIRILLADO ELECTRÓNICO)
TEXTO APROBADO EN VOTACIÓN FINAL POR EL SENADO
(30 DE ABRIL DE 2026)

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*

Coautores la señora Barlucea Rodríguez; los señores Colón La Santa, González López, Reyes Berríos y Rosa Ramos

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, 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 reenumerar los Artículos 71, 72, 74, 75 y 76, como los Artículos 69, 70, 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 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 relacionado 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, 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 de 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”.

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, que 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
11 desperdicios sólidos; para la cual será obligatoria la colocación de recipientes
12 para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo
13 cuando no haya espacio disponible para ser dedicado al área para la colocación
14 de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de
15 Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito,

1 entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico,
2 al Alcalde del Municipio donde radique el condominio. El Alcalde o el
3 funcionario en quien este delegue podrá, a su discreción, investigar la
4 veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo
5 informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso.
6 En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Alcalde o del
7 funcionario designado de hacer cumplir con lo dispuesto en este subinciso, esta
8 podrá solicitar un proceso de vistas administrativas, según la Ley 107-2020,
9 según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”.

10 (7) ...

11 ...”

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

14 “Artículo 47. — La Reagrupación no Impedirá la Constitución Posterior del
15 Inmueble en Propiedad Horizontal

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

19 Sección 3.- Se enmienda el Artículo 49 de la Ley 129-2020, según enmendada,
20 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

21 “Artículo 49. — Consejo de Titulares — Poderes y Deberes

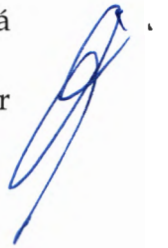
1 Corresponde al Consejo de Titulares:

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

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

9 ...

10 No obstante, lo anterior, los directores salientes o que hayan cesado en sus
11 funciones, tendrán la obligación de participar, asistir y procurar que se lleve a
12 cabo el proceso de transición entre la Junta de Directores saliente y la entrante,
13 incluyendo su deber de suministrar documentos, datos, libros, registros y
14 cualquier otra información, sea en formato físico, electrónico o digital, relevante
15 a la administración y buen gobierno del régimen. Además, tendrán la
16 obligación de asistir y firmar los documentos necesarios para el traspaso de
17 firmas ante las entidades bancarias pertinentes. El incumplimiento de un
18 director con estas obligaciones dará lugar a que se le imponga responsabilidad
19 pecuniaria en su capacidad personal y/o la imposición de sanciones de hasta
20 cien dólares (\$100.00) por cada día que se encuentre en incumplimiento con lo



1 dispuesto en este inciso, conforme disponga el Tribunal de Primera Instancia
2 de la región judicial donde radique el condominio.

3 ...

4 2) Escoger al Agente Administrador, quien podrá ser una persona natural o
5 jurídica, quien podrá o no pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien el
6 Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las
7 facultades y deberes que les permita delegar el reglamento. El Consejo de
8 Titulares tendrá la obligación, mediante el voto mayoritario, de establecer los
9 requisitos mínimos de educación o el cumplimiento con cualquier curso
10 relacionado con las disposiciones de esta Ley para la contratación de su Agente
11 Administrador.

12 i. Ningún miembro de la Junta de Directores, podrá fungir como
13 Agente Administrador mientras ocupe dicho cargo.

14 ...

15 ...”

16 Sección 4.- Se enmienda el Artículo 52 de la Ley 129-2020, según enmendada,
17 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

18 “Artículo 52. – Acuerdos del Consejo, Normas; Notificación de Ausentes

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

20 ...

21 c) ...

22 La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3)

1 partes de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras ~~partes~~ (2/3) partes de las
2 participaciones en las áreas comunes deberá fundamentarse expresamente, bien en la
3 asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá
4 basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición
5 infundada se tendrá por no puesta. La determinación de que una oposición es
6 infundada deberá constar por escrito, fundamentarse en criterios objetivos y será
7 revisable por el Tribunal de Primera Instancia.

8 Cuando un titular que no asistió a la asamblea, presente ante la Junta de Directores,
9 su oposición a una determinación del Consejo de Titulares que requiera unanimidad
10 o dos terceras ~~partes~~ (2/3) partes de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras
11 ~~partes~~ (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, la Junta de Directores
12 determinará si la objeción fue fundamentada o no, y le notificará al titular su
13 determinación. Si se determina que la oposición es infundada, se tendrá por no puesta.
14 El titular podrá impugnar dicha determinación ante el Tribunal de Primera Instancia
15 de la región judicial donde radique el condominio, a partir de la fecha de notificación
16 de la determinación de la Junta de Directores.

17 ...”

18 Sección 5.- Se enmienda el Artículo 57 de la Ley 129-2020, según enmendada,
19 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

20 “Artículo 57. — Poderes y Deberes del Síndico

21 En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores
22 por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular

1 podrá acudir al Tribunal de Primera Instancia de la región judicial donde radique el
2 condominio para solicitar que se designe a un síndico que realice las funciones que le
3 corresponderían al Director o a la Junta. El tribunal, al designar al síndico fijará los
4 honorarios que corresponda pagarle, tomando en consideración el tipo de condominio
5 y la complejidad de la gestión de dirección que deberá realizar, y dictará aquellas
6 órdenes que fueren necesarias para garantizar la pronta elección de un Director o Junta
7 de Directores. Los honorarios del síndico se incorporarán al presupuesto de gastos
8 comunes y serán sufragados por los titulares como parte de sus cuotas de
9 mantenimiento. El nombramiento del síndico será por seis (6) meses. El Tribunal
10 podrá relevar al ~~Síndico~~ síndico de sus funciones a petición de cualquier titular o por
11 justa causa.

12 ...

13 El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares,
14 notificándole con copia al tribunal. Salvo que el tribunal así lo autorice, el síndico no
15 podrá desempeñarse a la vez como Agente Administrador.”

16 Sección 6.- Se enmienda el Artículo 65 de la Ley 129-2020, según enmendada,
17 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

18 “Artículo 65. – Impugnaciones de Acciones u Omisiones de la Junta de Directores,
19 Administrador Interino y Acuerdos y Determinaciones del Consejo

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

1 ...

2 Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios dedicados a uso
3 comercial, residencial o mixto tendrán que presentar la impugnación ante la Sala
4 Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios del Tribunal de
5 Primera Instancia de la región judicial en donde radique el condominio, el cual tendrá
6 jurisdicción exclusiva.

7 ...

8 ...

9 ...

10 El Tribunal en el que se diluciden las acciones de impugnación le impondrá a la
11 parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de
12 abogados.

13 ...”

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

16 “Artículo 66. – Presentación de Acciones de Impugnación

17 El Poder Judicial creará una Sala Especializada de Adjudicación de Controversias
18 de Condominios en cada región judicial para atender todo tipo de controversia
19 relacionada con condominios al amparo de esta Ley. El Poder Judicial tendrá la
20 capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención de las acciones
21 presentadas por los titulares de apartamentos contra el Consejo de Titulares, la Junta
22 de Directores o el Agente Administrador al amparo de esta Ley o aquellas leyes



1 especiales aplicables.

2 Se faculta al Poder Judicial a adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios
3 para la adjudicación de las acciones presentadas en el Tribunal y para el fiel
4 cumplimiento de esta Ley.

5 ...”

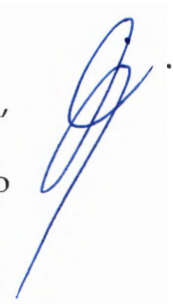
6 Sección 8.- Se suprime el actual Artículo 67 de la Ley 129-2020, según enmendada,
7 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, y se sustituye por uno nuevo
8 que leerá como sigue:

9 “Artículo 67. – Facultades del Secretario de Justicia

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

18 Sección 9.- Se derogan los Artículos 68 y 69 de la Ley 129-2020, según enmendada,
19 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”.

20 Sección 10.- Se reenumera como Artículo 68 el Artículo 70 de la Ley 129-2020, según
21 enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, y a su vez se
22 enmienda, para que lea como sigue:



1 "Artículo 68. – Plan de Desastre y Emergencia

2 ...

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

9 ...

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

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

20 Sección 11.- Se reenumeran los Artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76 de la Ley 129-2020,
21 según enmendada, conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", como los
22 Artículos 69, 70, 71, 72, 73 y 74, respectivamente.



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

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

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

14 Sección 13.- Cláusula Transitoria

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

21 La solicitud de transferencia deberá presentarse ante el Departamento de Asuntos
22 del Consumidor dentro de dicho término, el cual vendrá obligado a resolverla

1 mediante determinación fundamentada dentro de un término no mayor de quince (15)
2 días. El Departamento autorizará la transferencia solicitada, excepto en aquellos casos
3 en que, a la fecha de presentarse la solicitud, el caso ya se encuentre listo para vista
4 adjudicativa y dicha vista haya sido señalada. En tales casos, no procederá la
5 transferencia y el asunto continuará hasta su resolución final ante el Departamento de
6 Asuntos del Consumidor.

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

16 Autorizada la transferencia, la parte promovente deberá presentar la
17 correspondiente demanda ante el Tribunal de Primera Instancia dentro del término
18 jurisdiccional de treinta (30) días contados a partir de la fecha en que advenga final y
19 firme la resolución del Departamento de Asuntos del Consumidor que autorice la
20 transferencia. Dicha demanda deberá incluir como anejos: (a) copia íntegra y digital
21 del expediente administrativo ante el Departamento de Asuntos del Consumidor; (b)
22 copia de la resolución u orden final y firme que autoriza la transferencia; y (c)



1 certificación de notificación a todas las partes.

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

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

15 El incumplimiento con el término o con cualquiera de los requisitos aquí
16 establecidos conllevará que la transferencia quede sin efecto y que el caso continúe su
17 trámite ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, si aún estuviese pendiente,
18 o la desestimación sin perjuicio de la acción judicial, según corresponda. Cualquier
19 solicitud de transferencia presentada fuera del término aquí dispuesto será nula y no
20 producirá efecto jurídico alguno.

21 No podrá presentarse una nueva acción independiente sobre la misma
22 controversia mientras esté pendiente el trámite de transferencia dispuesto en esta

- 1 cláusula, ni podrán fraccionarse las reclamaciones ya contenidas en el expediente
- 2 administrativo transferido.
- 3 Sección 14.- Vigencia
- 4 Esta Ley entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.