

GOBIERNO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

5^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1249

12 de junio de 2023

Presentado por la señora *Riquelme Cabrera*

Referido a la Comisión de Desarrollo Económico, Servicios Esenciales y Asuntos del Consumidor

LEY

Para enmendar los artículos 53 y 67 de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada, mejor conocida como la 'Ley de Condominios de Puerto Rico', con el propósito de crear el 'Portal de la Transparencia en la Propiedad Horizontal' para que el Departamento de Asuntos del Consumidor establezca una plataforma, en su página oficial en la internet, para que los titulares bonafides de propiedad horizontal en Puerto Rico puedan acceder a información relacionada a la escritura matriz, reuniones ordinarias y extraordinarias, de la Junta de Directores, número de titulares, presupuestos operacionales y procedimientos especiales, entre otros; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La transparencia en la administración de propiedades horizontales en Puerto Rico es vital para el bienestar común de sus residentes. Debido a su composición topográfica, Puerto Rico es una de las jurisdicciones de los Estados Unidos con mayor cantidad de complejos de vivienda designados como condominios y/o 'Walkups'. Aunque las cifras varían, los estimados colocan el número de estructuras designadas como propiedad horizontal entre 7,500 y 8,000. Algunas de estas no se encuentran ocupadas, mientras que otras su jurisdicción primaria recae en otras dependencias del gobierno. De esas cifras, alrededor de 5,000 estructuras se encuentran bajo la jurisdicción del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO).

La Ley 129-2020, mejor conocida como la 'Ley de Condominios de Puerto Rico', surgió ante la necesidad urgente de atemperar este marco regulatorio a la realidad del Puerto Rico de la tercera década del siglo XXI. Dicha ley, incluyendo sus dos enmiendas, la Ley Núm. 83 de 30 de diciembre de 2021 y la Ley Núm. 50 de 17 de marzo de 2023, establece los deberes de titulares, Consejo de Titulares, Junta de Directores y Agente Administrador, al igual que los parámetros jurisdiccionales del DACO, entre otras disposiciones.

Por otra parte, la 'Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor' (Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada) proporciona a la agencia la facultad de 'vindicar e [implantar] los derechos del consumidor, frenar las tendencias inflacionarias; así como el establecimiento y fiscalización de un control de precios sobre los artículos y servicios de uso y consumo'. Cónsono con lo anterior, el DACO ha implementado una serie de reglamentos, incluyendo el Reglamento de Condominios 9386 de 6 de junio de 2022, que establece las plataformas de regulación y recolección de datos e información, como el requerimiento que tiene la Junta de Directores de someter al DACO antes de culminar el mes de enero de cada año el Plan de Desastre y Emergencia, y Plan de Racionamiento.

Aunque han sido significativos los avances logrados con la implementación de la Ley 129-2020 y sus subsiguientes enmiendas, existe todavía un aspecto de transparencia y claridad en la gobernanza de los procesos que rigen las comunidades en los complejos de propiedad horizontal que las enmiendas aquí plasmadas buscan subsanar.

La publicación protegida de información relacionada a la escritura matriz, reuniones, tanto ordinarias como extraordinarias, de la Junta de Directores, el número de titulares, el presupuesto operacional y los procedimientos especiales, entre otros, proveerán al titular con data certera y actualizada de las acciones tomadas en su comunidad.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 53 de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de
2 2020 según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 53.- Poderes y Deberes del Director o Junta de Directores

4 El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la
5 comunidad de titulares. Solo podrán ser nominados y elegidos los titulares que no
6 adeuden dos (2) o más plazos de cuotas de mantenimiento, y/o derramas y/o
7 multas de más de sesenta (60) días de vencidas, y/o primas del seguro matriz y
8 además deberá mantener tal estado en sus cuentas durante el período de su
9 incumbencia. El cuerpo directivo tendrá los siguientes deberes y facultades:

10 ...

11 (o) Custodiar y proteger los documentos constitutivos del Régimen de
12 Propiedad Horizontal tales como planos, escritura matriz, convocatorias, actas de
13 asambleas, o cualquier otro documento análogo que deba conservarse
14 permanentemente.

15 (p) *proveer al Departamento de Asuntos del Consumidor durante el mes de enero de*
16 *cada año, información detallada que incluya la escritura matriz, reuniones, tanto ordinarias*
17 *como extraordinarias, de la Junta de Directores, el número de titulares, el presupuesto*
18 *operacional y los procedimientos especiales. “*

19 Sección 2- Se enmienda el Artículo 67 de la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de
20 2020 según enmendada, para que lea como sigue:

1 “Artículo 67. – Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del
2 Consumidor

3 Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para
4 emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley 38-2017,
5 según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme
6 del Gobierno de Puerto Rico”, dirigida a:

7

8 (f) proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el
9 período de la administración del titular que somete el inmueble al régimen de la
10 propiedad horizontal, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

11 (g) *requerir a la Junta de Directores de cada propiedad horizontal proveer al*
12 *Departamento de Asuntos del Consumidor durante el mes de enero de cada año información*
13 *detallada que incluya la escritura matriz, reuniones, tanto ordinarias como extraordinarias,*
14 *de la Junta de Directores, el número de titulares, el presupuesto operacional y los*
15 *procedimientos especiales.*

16 (h) *establecer plataformas de búsqueda y presentación de información sobre la*
17 *escritura matriz, reuniones, tanto ordinarias como extraordinarias, de la Junta de Directores,*
18 *el número de titulares, el presupuesto operacional y los procedimientos especiales.*

19 (i) *crear protocolos en la página oficial del Departamento de Asuntos del Consumidor*
20 *en Internet para publicar la información sobre la escritura matriz, reuniones, tanto ordinarias*
21 *como extraordinarias, de la Junta de Directores, el número de titulares, el presupuesto*
22 *operacional y los procedimientos especiales, al igual que los requerimientos de seguridad para*

1 *que titulares bonafides puedan acceder a la misma únicamente en lo relacionado a su*
2 *propiedad horizontal. “*

3 Sección 3. - Separabilidad

4 Si cualquier artículo, disposición, párrafo, inciso o parte de esta Ley, fuese declarada
5 nula o inconstitucional por cualquier Tribunal competente, se entenderá que el resto
6 de sus disposiciones mantendrán su validez y vigencia.

7 Sección 4. - Vigencia

8 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.