

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

6^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1287

16 de agosto de 2023

Presentado por el señor *Dalmau Santiago*

Coautora la señora Rosa Vélez

Referido a la Comisión de lo Jurídico y Desarrollo Económico

LEY

Para enmendar los Artículos 3; 17; 35; 39; 49; 50; 51; 52; 53; 54; 55; 57; 58; 59; 65; 66 y 70; derogar los Artículos 67; 68 y 69; añadir un nuevo Artículo 67; y renumerar los actuales Artículos 70; 71; 72; 73; 74; 75 y 76 como los nuevos Artículos 68; 69; 70; 71; 72; 73 y 74 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”; a los fines de fomentar el debido proceso de ley, propiciar un mayor acceso a la información; restituir derechos a titulares; establecer la jurisdicción del Tribunal de Primera Instancia para dirimir controversias; establecer nuevos deberes a la Junta de Directores y el Consejo de Titulares; restituir la tranquilidad, armonía y expectativas de los titulares de condominios residenciales; realizar enmiendas técnicas; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 16 de agosto de 2020, el entonces P. de la C. 1874 se convirtió en la Ley 129-2020 derogando la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”. La nueva “Ley de Condominios de Puerto Rico” fue diseñada en momentos donde Puerto Rico apenas se recuperaba del embate de los huracanes Irma y María, los terremotos, y cuando aún se mantenía una lucha contra la propagación del COVID-19 por ser inexistente en ese entonces tratamiento médico alguno para contrarrestar el virus. Desde su vigencia, y como todo estatuto, esta Ley ha

estado en la mirilla de titulares, particularmente por incongruencias y lagunas en su redacción, y por haber despojado varios derechos que antes les cobijaban a estos.

Esta Asamblea Legislativa reitera que el Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal tienen como deber primordial orientar sus acciones para salvaguardar el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el pleno disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento, y que la administración de las áreas y haberes comunes del inmueble se realiza para lograr el disfrute de este derecho. Correlativamente, cada titular debe reconocer que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

Por otra parte, considerando el cúmulo de casos pendientes de resolución ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, el descontento expresado por titulares ante el manejo de sus querellas y el tiempo que transcurre para su atención, así como el número elevado de resoluciones revocadas por el Tribunal de Apelaciones, es necesario adscribir al Tribunal de Primera Instancia la jurisdicción primaria y exclusiva de las controversias suscitadas al margen de la "Ley de Condominios de Puerto Rico". Además, existe un amplio rechazo a que a los titulares de condominios se les conciba como meros consumidores, cuando deben ostentar iguales derechos propietarios que cualquier otro titular de inmueble no sometido al régimen de propiedad horizontal.

Por todo lo cual, las enmiendas que se realizan a la "Ley de Condominios de Puerto Rico" nacen, precisamente, de un análisis e intercambio de ideas con los propios titulares de condominios, los protagonistas de la vida en condominios. Este cuerpo de enmiendas garantiza el debido proceso de ley, y propicia mayor acceso a la información en materia de gobernanza y finanzas en sus condominios. A través de estas enmiendas el Consejo de Titulares se ubica en una mejor posición al momento de evaluar y aprobar obras y derramas propuestas por la Junta de Directores, pero, sobre todo, estas

enmiendas restituyen la tranquilidad para miles de adultos mayores que adquirieron su propiedad hace décadas con la expectativa de que al alcanzar su jubilación convivirían en espacios de solidaridad y armonía.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 129-2020, según enmendada,
2 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

3 “Artículo 3. - Definiciones

4 Para fines de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el significado que
5 se expresa a continuación:

6 a) ...

7 b) ...

8 c) ...

9 d) ...

10 e) ...

11 f) Apartamento – Cualquier unidad de construcción en un inmueble sometido al
12 régimen establecido en **[este capítulo]** *esta Ley*, que se encuentre suficientemente
13 delimitada y que consista de uno (1) o más espacios cúbicos total o parcialmente
14 cerrados o abiertos, conjuntamente con sus anejos, si alguno, aunque estos no
15 sean contiguos, siempre que tal unidad sea susceptible de cualquier tipo de
16 aprovechamiento independiente y tenga salida directa a la vía pública o a
17 determinada área privada (sea esta un elemento común del condominio, o un
18 área compartida por dos (2) o más condominios u otros desarrollos, o un área

1 privada que exista y/o haya sido designada como acceso para dos (2) o más
2 condominios u otras áreas de desarrollo residencial, comercial, una combinación
3 de ambos, o de cualquier otro tipo), que eventualmente conduzca a una vía
4 pública mediante una servidumbre de paso u otro mecanismo legal, según lo
5 anterior sea aprobado por las entidades públicas o **[cuasipúblicas]** *cuasi públicas*
6 con jurisdicción. *Se considerará un apartamento residencial cualquier unidad de*
7 *apartamento para uso y destino exclusivo de vivienda por un periodo igual o mayor a*
8 *noventa (90) días, mientras que un apartamento no residencial será cualquier unidad de*
9 *apartamento para uso y destino comercial o profesional.*

10 g) Arrendamiento a corto plazo - **[Se entenderá cualquier arrendamiento por un**
11 **término menor a noventa (90) días consecutivos.]** *Alojamiento suplementario, que*
12 *opera exclusivamente con fines turísticos para el alojamiento de huéspedes, mediante*
13 *paga por un periodo igual o menor a noventa (90) días.*

14 h) ...

15 i) ...

16 j) ...

17 k) ...

18 l) ...

19 m) Escritura matriz - Escritura Pública mediante la cual el titular único, o titulares
20 todos, si hubiere más de uno (1), declaren expresamente, de forma clara y
21 precisa, su voluntad de someter un inmueble al régimen de propiedad
22 horizontal. *La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará*

1 clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto
2 que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso solo podrá ser
3 variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.

4 n) ...

5 ...”

6 Sección 2. – Se enmienda el Artículo 17 de la Ley 129-2020, según enmendada,
7 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

8 “Artículo 17. – Los elementos comunes del inmueble

9 Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

10 a) ...

11 (1) ...

12 (2) ...

13 (3) ...

14 (4) ...

15 (5) ...

16 (6) ...

17 (7) Un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas

18 comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica

19 del condominio, como un elemento común general. La instalación o

20 cambio de un generador de energía eléctrica que supla la *misma* demanda

21 de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura

22 eléctrica del condominio será considerado como una obra necesaria.

1 (8) ...

2 b) ...

3 (1) ...

4 (2) ...

5 (3) ...

6 (4) ...

7 ...”

8 Sección 3. - Se enmienda el Artículo 35 de la Ley 129-2020, según enmendada,
9 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

10 “Artículo 35. - Entrega de Documentos al Comité de Transición

11 Antes de celebrarse la asamblea dispuesta en el Artículo 33 de esta Ley, el
12 Administrador Interino le entregará al Comité de Transición:

13 a) ...

14 b) ...

15 c) ...

16 d) Una certificación del *Comisionado de Seguros* [**Secretario del Departamento de**
17 **Asuntos del Consumidor**] de que se ha prestado las fianzas requeridas en las
18 cláusulas k) y l) de este inciso.

19 e) ...

20 f) ...

- 1 g) Una certificación jurada por el Desarrollador, en su función de Administrador
2 Interino, de haberle entregado a cada nuevo propietario los siguientes
3 documentos:
- 4 1. ...
 - 5 2. ...
 - 6 3. ...
 - 7 4. Copia de esta Ley. **[y del reglamento emitido por el Departamento de**
8 **Asuntos del Consumidor en cumplimiento a esta Ley. El segundo**
9 **solo será requisito entregarse cuando se trate de un apartamento de**
10 **uso residencial.]**
- 11 h) ...
- 12 i) ...
- 13 j) ...
- 14 k) ...
- 15 l) ...
- 16 1. ...
 - 17 2. ...
 - 18 ...
- 19 m) ...
- 20 n) ...
- 21 ...”

1 Sección 4. – Se enmienda el Artículo 39 de la Ley 129-2020, según enmendada,
2 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

3 “Artículo 39. – Reglas que Gobiernan el Uso de Apartamentos; Infracción Dará
4 Lugar a Acción de Daños

5 El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

6 a) ...

7 b) ...

8 1) ...

9 2) ...

10 3) ...

11 4) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de
12 modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su
13 apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás. Será deber
14 ineludible de cada titular realizar las obras de reparación y seguridad, tan
15 pronto sean necesarias para que no se afecte la seguridad del inmueble ni
16 su buena apariencia. Todo titular u ocupante de un apartamento vendrá
17 obligado a permitir en su apartamento las reparaciones o trabajos de
18 mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al
19 apartamento para su realización.

20 En casos donde exista una situación de emergencia o de urgencia
21 que requiera del acceso inmediato al apartamento para realizar obras de
22 mitigación o reparación y no sea posible localizar al titular u ocupante del

1 apartamento para que autorice el acceso al mismo, la Junta de Directores
2 tendrá facultad para autorizar la entrada del personal necesario para
3 remediar dicha situación. Para propósitos de este Artículo, se entenderá
4 por situación de emergencia o urgencia, aquellas que requieran de obras
5 de mitigación o reparación para evitar daños mayores a la propiedad del
6 titular, al inmueble o la propiedad de los restantes titulares o que ponga
7 en peligro la vida y salud de titulares y/o terceros. Cuando sea necesario
8 el acceso al interior de un apartamento y no haya sido posible contactar al
9 titular u ocupante, a pesar de haber realizado las gestiones necesarias para
10 contactarlo, **[se]** *el Secretario de la Junta de Directores* levantará un acta
11 recogiendo las circunstancias que dieron paso a la intervención y un
12 recuento de lo acontecido.

13 Cuando la Junta de Directores o el Agente Administrador **[tengan**
14 **que intervenir para la detección de]** *detecte* una filtración o problema que
15 esté afectando áreas privadas, comunes o comunes limitadas y surja de la
16 investigación que el problema proviene de un apartamento, *procederá como*
17 *acción primaria a cerrar la llave de paso del apartamento de donde provenga la*
18 *filtración e informará de inmediato al [el] titular de dicha unidad. En aquellas*
19 *situaciones donde la intervención de la Junta de Directores o el Agente*
20 *Administrador ocurra para la corrección de algún otro problema que esté*
21 *afectando áreas privadas, comunes o comunes limitadas y surja de la*
22 *investigación que dicho problema proviene de un apartamento, entonces se le*

1 *informará al titular que* tendrá que rembolsar los gastos en que incurra el
2 condominio para su reparación. Estos gastos pasarán a formar parte de la
3 próxima cuota de mantenimiento, de forma que, de no pagarse el gasto
4 junto con esta, la totalidad de la deuda será considerada como un plazo en
5 atraso. El monto del gasto será notificado inmediatamente al titular.”

6 5) ...

7 6) ...

8 7) ...

9 8) ...

10 9) ...

11 10)...”

12 Sección 5. - Se enmienda el Artículo 49 de la Ley 129-2020, según enmendada,
13 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

14 “Artículo 49. - Consejo de Titulares - Poderes y Deberes

15 Corresponde al Consejo de Titulares:

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

18 1) Junta de Directores. - En los condominios donde concurren más de
19 veinticinco (25) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con,
20 por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El
21 reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres (3)
22 directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto.

1 Salvo el cargo de Vocal, los demás oficiales electos necesariamente
2 pertenecerán al Consejo de Titulares. El apoderado de un titular o el
3 Representante de Titular Corporativo que acredite mandato expreso de
4 éste, por virtud de escritura de poder, conforme establece la ley, e
5 inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos, podrá ser electo para
6 ocupar el cargo de Vocal. Las funciones de Vocal las establecerá el
7 Consejo de Titulares en su reglamento. Los directores responderán
8 personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo
9 cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa[, **siendo el**
10 **Consejo de Titulares quien posee la causa de acción para reclamar la**
11 **violación fiduciaria**]. En cualquier otro caso en que se le imponga
12 responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como
13 director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo
14 podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.

15 No obstante, lo anterior, los directores salientes o que hayan cesado
16 en sus funciones, tendrán la obligación de participar, asistir y procurar
17 que se lleve a cabo el proceso de transición entre la Junta de Directores
18 saliente y la entrante, incluyendo su deber de suministrar documentos,
19 datos, libros, registros, y cualquier otra información, sea en formato
20 físico, electrónico o digital, relevante a la administración y buen
21 gobierno del régimen. Además, tendrán la obligación de asistir y
22 firmar los documentos necesarios para el traspaso de firmas ante las

1 entidades bancarias pertinentes. *El proceso de transición entre los*
2 *directores salientes y entrantes se realizará dentro del término de treinta (30)*
3 *días calendario contados a partir de la elección de los directores entrantes o*
4 *desde el momento en que haya cesado funciones.* El incumplimiento de un
5 director con estas obligaciones dará lugar a que se le imponga
6 responsabilidad pecuniaria en su capacidad personal y/o la
7 imposición de sanciones de hasta cien dólares (\$100.00) por cada día
8 que se encuentre en incumplimiento con lo dispuesto en este inciso.],
9 **conforme disponga el foro con jurisdicción.]**

10 Luego de la aprobación de esta Ley, ninguna persona podrá ocupar
11 un puesto en la Junta de Directores por más de tres (3) términos
12 consecutivos *irrespectivamente de su cargo.* Una vez haya ocupado un
13 puesto por tres (3) términos consecutivos, dicha persona no podrá
14 ocupar el mismo puesto en la Junta de Directores hasta transcurridos
15 dos (2) años desde que ocupó ese puesto. No obstante lo anterior, si en
16 una asamblea debidamente convocada para elegir los puestos de la
17 Junta de Directores, no hay una persona disponible para ocupar el
18 puesto en la Junta de la persona que lleva tres (3) términos
19 consecutivos en un puesto, como excepción a la regla establecida en
20 este Artículo, esta persona, podrá ser elegible a ocupar ese puesto por
21 términos adicionales; también podrá ser elegible a ocupar ese puesto
22 por términos adicionales si, habiendo un solo candidato disponible, el

1 Consejo de Titulares no ratifique a dicha persona con el voto
2 mayoritario.

3 2) *El Consejo de Titulares podrá contratar servicios de un Agente*
4 *Administrador, quien podrá ser [Escoger al Agente Administrador, quien*
5 **podrá ser]** una persona natural o jurídica, *pero quien nunca no podrá [o*
6 **no]** pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien el Consejo de
7 Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las
8 facultades y deberes que les permita delegar el reglamento. *El Consejo*
9 *de Titulares establecerá requisitos de educación mínima para la contratación*
10 *de su Agente Administrador, sean estos un bachillerato o grado asociado*
11 *otorgado por institución académica acreditada, o el cumplimiento con*
12 *cualquier curso sobre las disposiciones de esta Ley.*

13 i. **[El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor**
14 **podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a los**
15 **Agentes Administradores y el pago de los derechos**
16 **correspondientes.]** Ningún miembro de la Junta de Directores,
17 podrá fungir como Agente Administrador mientras ocupe dicho
18 cargo.

19 ii. ...

20 iii. ...

21 Salvo que el reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán
22 por un año.

1 b) ...

2 c) ...

3 d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos
4 para su realización. *Para la aprobación de obras urgentes, extraordinarias, mejoras,*
5 *u obras para atender estado de emergencia, se requerirá que la Junta de Directores*
6 *circule al Consejo de Titulares con al menos veinticuatro (24) horas de anticipación a*
7 *la asamblea extraordinaria un mínimo de tres (3) cotizaciones con el debido desglose*
8 *de los trabajos propuestos. Además, será requisito presentar evidencia que demuestre*
9 *que los profesionales previstos para realizar tales obras o estudios se encuentran*
10 *admitidos al ejercicio de su profesión y en cumplimiento con todos los requisitos y*
11 *licencias requeridas por cualquier legislación o reglamentación aplicable. El*
12 *presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será*
13 *menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto total de gastos del*
14 *condominio para ese año. La aportación se depositará mensualmente en la*
15 *cuenta independiente de reserva a base de lo que hubiera sido el recaudo de*
16 *las cuotas de mantenimiento del mes transcurrido.*

17 Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por
18 ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares
19 decidirá si se continúa o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán
20 en una cuenta especial, separada de la de operaciones, y sólo podrá
21 disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras
22 extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora, según se dispone a

1 continuación. Una vez el balance del fondo sea menor al mínimo antes
2 dispuesto, deberán restituirse las aportaciones mensuales hasta alcanzar
3 nuevamente el dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción del inmueble.

4 1. *Obras Extraordinarias.* – El Director, el Presidente y/o el Tesorero
5 podrán realizar retiros del fondo de reserva para costear este tipo de
6 obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares
7 debidamente convocado en asamblea extraordinaria.

8 2. *Obras Urgentes.* – El Director, Presidente y/o el Tesorero podrán
9 realizar retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista
10 en el presupuesto anual, previa autorización mayoritaria del Consejo
11 de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para
12 atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el
13 desembolso se convocará y celebrará en un término expedito no menor
14 de veinticuatro (24) horas. La notificación podrá ser mediante entrega
15 personal, debajo de cada puerta o por cualquier medio alterno
16 disponible, incluyendo correo electrónico.

17 3. *Obras de Mejoras.* – Las obras de mejora sólo podrán realizarse,
18 mediante la aprobación de dos terceras partes (2/3) de los titulares que
19 a su vez reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en
20 las áreas comunes. Se requerirá el consentimiento unánime del Consejo
21 de Titulares cuando dichas obras de mejoras requieran derrama.

1 Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán
2 realizar, a su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los
3 titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen
4 convenientes para tales elementos comunes limitados, siempre y
5 cuando, las mismas no afecten la seguridad y solidez del edificio, ni
6 menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes unidades por parte
7 de sus titulares. Si las mejoras o inversiones alteran la fachada del
8 edificio, o el uso de un área común, deberá obtener la previa
9 aprobación de dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez,
10 reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas
11 comunes.

- 12 4. *Obras para Atender Estado de Emergencia.* – El Director, el Presidente
13 y/o el Tesorero podrán realizar retiros del fondo de reserva para todo
14 gasto operacional para atender un “Estado de Emergencia”, previa
15 autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente
16 convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto
17 específico. La asamblea para autorizar el desembolso se convocará y
18 celebrará en un término expedito no menor de veinticuatro (24) horas.
19 La notificación de convocatoria para asamblea extraordinaria para
20 aprobar el desembolso podrá ser mediante entrega personal, debajo de
21 cada puerta o por cualquier medio alternativo disponible, incluyendo

1 correo electrónico. Se entenderá que existe un “Estado de Emergencia”
2 cuando así lo decreten las autoridades estatales o federales.

3 e) ...

4 f) ...

5 g) ...

6 h) ...

7 i) ...

8 j) ...”

9 *Salvo el cargo de Vocal, los demás oficiales electos necesariamente*
10 *pertenecerán al Consejo de Titulares. Las funciones de Vocales las establecerá*
11 *el Consejo de Titulares en su Reglamento. En condominios residenciales y*
12 *mixtos, el apoderado de un titular o el representante de Titular Corporativo*
13 *que acredite mandato expreso por éste, por virtud de escritura de poder,*
14 *conforme establece la ley, e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos, o*
15 *por resolución corporativa según sea el caso podrá ser electo para ocupar el*
16 *cargo de Vocal. En condominios comerciales, el Representante de Titular*
17 *Corporativo podrá ocupar cualquier puesto.*

18 k) ...

19 l) ...

20 m) ...

21 n) ...

22 o) ...

1 p) ...

2 q) ...

3 r) ...

4 s) ...”

5 Sección 6. – Se enmienda el Artículo 50 de la Ley 129-2020, según enmendada,
6 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

7 “Artículo 50. – Reuniones, Notificaciones, Procedimientos

8 El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año para *elegir la*
9 *Junta de Directores*, aprobar el presupuesto anual y los estados financieros, y en las
10 demás ocasiones que convoque el Director, el Presidente de la Junta de Directores, una
11 mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o la quinta (1/5) parte de los
12 titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte por
13 ciento (20%) de los porcentajes de participación en las áreas comunes. La convocatoria
14 por titulares requerirá notificación previa no menor a **[quince (15)]** cinco (5) días de la
15 fecha seleccionada para la celebración de la asamblea. *Cuando la quinta (1/5) parte de los*
16 *titulares expresen a la Junta de Directores su intención de convocar a una reunión, la Junta de*
17 *Directores dará acceso inmediato a la información contacto de todos los titulares, incluyendo sus*
18 *direcciones de correo postal y electrónico según contenidas en el Registro de Titulares.*

19 La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e
20 indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán
21 por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente al titular que lo resida, por
22 medio de carta que el sistema de correo pueda certificar su envío y por correo

1 electrónico o por cualquier otro medio, siempre que la administración pueda validar su
2 envío en caso de cuestionarse por el titular, siempre dirigida a la dirección que a esos
3 fines haya designado el titular al registrarse.

4 Si intentada una notificación de convocatoria al titular fuese imposible
5 practicarla por no residir en su apartamento y el Consejo no tener ningún método
6 alternativo de notificación, se entenderá realizada la misma, mediante la colocación de la
7 convocatoria en el tablón de edictos del Consejo de Titulares, o en lugar visible de uso
8 general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que
9 se proceda esta forma de notificación, firmada por la persona o personas que convocan.
10 Para que la notificación practicada de esta forma produzca plenos efectos jurídicos,
11 deberá realizarse al menos tres (3) días previos a la fecha de la asamblea.

12 La citación para la asamblea ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el
13 reglamento, se hará cuando menos con quince (15) días de antelación, y para las
14 extraordinarias, un mínimo de cinco (5) días de antelación a su celebración, excepto que
15 se establezca distinto en otro Artículo de esta Ley. Dichas Asambleas, no se podrán
16 convocar para realizarse dentro del horario habitual de trabajo.

17 El Consejo podrá reunirse válidamente en asamblea aun sin convocatoria,
18 siempre que concurran la totalidad de los titulares y así lo decidan.

19 No será necesaria la celebración de una asamblea del Consejo de Titulares para
20 determinado propósito, exceptuando para la elección del Director o de los Directores de
21 la Junta, y para la aprobación de presupuestos, derramas o cuotas especiales, si todos
22 los titulares con derecho a votar en dicha asamblea renunciaren a la referida asamblea y

1 consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta. El Consejo de Titulares
2 podrá establecer en su reglamento mecanismos electrónicos para la renuncia a la
3 celebración de la asamblea y votación, incluyendo la forma en que se identificará al
4 titular que emite el voto.

5 La Junta de Directores tendrá la facultad para requerir la presencia del Agente
6 Administrador, asesores legales, y/o cualquier otra persona que pueda aportar, por sus
7 conocimientos, información a uno (1) o más temas de la agenda, *cuando estas estén*
8 *previamente presupuestadas o aprobadas por el Consejo de Titulares."*

9 Sección 7. - Se enmienda el Artículo 51 de la Ley 129-2020, según enmendada,
10 conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", para que les como sigue:

11 "Artículo 51. - Voto; Representación

12 La asistencia a las asambleas del Consejo de Titulares será personal o por
13 representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito
14 firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará **[las fechas]** *la fecha*
15 *de la asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un*
16 *poder general otorgado ante notario y que se encuentre vigente según las constancias del [e*
17 **inscrito en el]** Registro de Poderes y Testamentos. La autenticidad de la firma del titular
18 se validará mediante el Registro de Titulares y tendrá que ser entregado con un mínimo
19 de veinticuatro (24) horas antes de comenzar la asamblea.

20 La representación en las asambleas del Consejo de Titulares en los que exista por
21 lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas
22 mayores de edad **[que, a su vez, sean titulares que no adeuden tres (3) o más cuotas de**

1 **mantenimiento, y/o derramas y/o multas vencidas por más de sesenta (60) días, y/o**
2 **primas del seguro matriz],** familiares de **[éste]** *este* hasta el segundo grado de
3 consanguinidad, el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean mandatarios
4 del titular en virtud de poder otorgado ante notario **[e inscrito]** *que se encuentre vigente*
5 en el Registro de Poderes y Testamentos o un abogado admitido al ejercicio de la
6 profesión que valide de forma fehaciente, ser el representante legal del titular. Ninguna
7 de las personas autorizadas a representar a un titular podrá ejercer el derecho al voto en
8 representación de más de un titular. En caso de matrimonios, que a su vez, al menos
9 uno (1) de ellos es titular, solo podrán representar a un titular adicional. Ninguna
10 persona que comparece a asamblea representando a un titular, podrá ejercitar el
11 derecho al voto por delegación en representación de más de un titular. Los poderes de
12 representación estarán disponibles antes durante y después de la asamblea para la
13 revisión de cualquier titular que así lo solicite, *y acceso para identificar y validar las firmas*
14 *con el registro de titulares.*

15 El poder o "*proxy*" para representar a un titular da derecho al voto **[mas no]** y a
16 hacer expresiones **[o hacer]** y proposiciones.

17 Cada titular, *sea esta persona natural o jurídica,* tendrá derecho a un voto
18 independientemente del número de apartamentos de que es propietario, para efectos
19 del cómputo de mayoría numérica de titulares, y/o derecho al voto con arreglo al
20 porcentaje correspondiente a su apartamento para efectos del cómputo de mayoría de
21 porcentajes, dependiendo de la definición del concepto de mayoría que rija para el

1 inmueble. Se computará el por ciento de participación que sea mayor entre los
2 apartamentos que pertenezcan a un mismo titular.

3 **[Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos de cuotas, y/o derramas**
4 **y/o cuotas especiales y/o multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, y/o**
5 **alguna prima vencida del seguro comunal por cualquiera de los apartamentos de los**
6 **que sea titular, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto,**
7 **prestar su consentimiento o expresarse en las asambleas del Consejo de Titulares**
8 **hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular**
9 **está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a**
10 **la asamblea en cuestión.]**

11 Cuando uno (1) o más apartamentos pertenecieren a una persona jurídica, **[ésta]**
12 *esta* designará, mediante resolución corporativa, a la persona que la representará para
13 que asista a las asambleas y ejercite el derecho al voto que le corresponda. En ausencia
14 de la resolución corporativa no podrá registrarse el voto de ese apartamento en las
15 decisiones del Consejo de Titulares. La resolución corporativa que acredite la
16 representatividad, tiene que ser entregada, por lo menos, veinticuatro (24) horas antes
17 de la fecha de la asamblea.

18 Si algún apartamento pertenece pro indiviso a diferentes propietarios, **[éstos]**
19 *estos* nombrarán a una (1) sola persona para que represente a la comunidad. En ausencia
20 de la designación por escrito del representante de los propietarios no podrá registrarse
21 el voto de ese apartamento en las decisiones del Consejo de Titulares. La persona
22 designada será la única que podrá representar a otro titular.

1 Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al
2 nudo propietario, quién salvo manifestación en contrario, se entenderá representado
3 por el usufructuario debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuanto se trate de
4 acuerdos que requieran la unanimidad o dos terceras partes (2/3) de todos los titulares,
5 que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas
6 comunes.

7 El Consejo de Titulares deberá establecer en su reglamento métodos más flexibles
8 para permitir el voto por representación para Asambleas Extraordinarias con términos
9 de convocatoria más cortos, como aquella para considerar obras para atender estados
10 de emergencia u obras urgentes.

11 No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para
12 determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar en dicha reunión
13 renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción
14 propuesta. La renuncia a la celebración de la asamblea podrá notificarse de forma
15 electrónica.

16 El Consejo de Titulares **[podrá]** *deberá* establecer en su Reglamento mecanismos
17 electrónicos para la realización de asambleas extraordinarias utilizando plataformas de
18 videoconferencias y votación electrónica cuando exista un estado de emergencia, según
19 decretado por el gobierno federal o estatal. En tal caso, el Reglamento incluirá la forma
20 en que se identificará al titular que emite el voto y la forma en la que se notificarán los
21 votos emitidos por apartamento a los titulares *mientras se realiza* una vez terminada la
22 votación, además de proveer un espacio donde el titular pueda, en caso de oposición a

1 la propuesta sometida a votación, fundamentar debidamente la misma. *Solo se podrán*
2 *aprobar derramas en asambleas presenciales, cuando hayan sido incluidas en la convocatoria de*
3 *la reunión, y cuando se le presente al Consejo de Titulares al menos tres (3) cotizaciones para los*
4 *trabajos propuestos.*

5 Cuando exista un estado de emergencia decretado por el gobierno estatal o
6 federal en el que se incluya a Puerto Rico y se necesite tomar una determinación que
7 requiera aprobación del Consejo de Titulares, pero no sea posible o segura la
8 celebración de una asamblea extraordinaria, *de modo presencial*, la primera opción del
9 Consejo de Titulares, será celebrar la asamblea extraordinaria utilizando plataformas de
10 videoconferencia. No se podrán celebrar asambleas ordinarias *para aprobar presupuestos*
11 ni se aprobarán derramas utilizando el método alternativo de Asambleas por
12 videoconferencia. Si el reglamento del Condominio no se ha enmendado para establecer
13 mecanismos de celebración de asamblea extraordinaria, se seguirá el siguiente
14 mecanismo:

15 La Junta de Directores, redactará una citación a los titulares que contendrá: 1) el
16 nombre del condominio; 2) la fecha de la celebración de la asamblea extraordinaria; 3) la
17 situación apremiante que requiere la celebración de una asamblea extraordinaria a
18 través de plataformas de videoconferencias, haciendo referencia a la declaración de
19 emergencia; 4) el periodo que se tendrá para recibir los votos, de ser necesaria una
20 votación; y 5) la forma en que se realizará el voto, mediante documento impreso y/o
21 mecanismo electrónico.

1 De utilizarse un mecanismo de voto electrónico, el mismo deberá proveer para
2 que se pueda corroborar y certificar el resultado de la votación.

3 Se deberá mantener en el Libro de Actas copia de la notificación, copia fehaciente
4 de su envío, prueba de los votos emitidos, la certificación del resultado de la votación y
5 evidencia de la notificación del resultado.”

6 Sección 8. - Se enmienda el Artículo 52 de la Ley 129-2020, según enmendada,
7 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

8 “Artículo 52. - Acuerdos del Consejo; Normas ; Notificación de Ausentes

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

10 a) Los titulares presentes en la asamblea tendrán autoridad para determinar
11 discutir o dar por discutidos los asuntos contenidos en la agenda de la
12 asamblea.

13 b) La mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se
14 computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares
15 presentes o representados al momento de votarse por el acuerdo, excepto en
16 aquellos casos en que se requiera unanimidad o del voto de dos terceras
17 partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes
18 (2/3) de las participaciones en las áreas comunes, en cuyo caso, se requerirá
19 dar cumplimiento con las disposiciones del inciso (c), siguiente.

20 c) Cuando los titulares presentes en una asamblea convocada para tomar un
21 acuerdo que requiera unanimidad o de dos terceras partes (2/3) de todos los
22 titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones

1 en las áreas comunes estos adoptasen dicho acuerdo, aquellos que,
2 debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo
3 fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30)
4 días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su
5 discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta
6 que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

7 La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes
8 (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de
9 las participaciones en las áreas comunes deberá fundamentarse
10 expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el
11 párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera
12 invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se tendrá por
13 no puesta. La declaración de un voto caprichoso será tomada por el Consejo
14 de Titulares en la asamblea en cuestión.

15 Cuando un titular que no asistió a la asamblea, presente ante la Junta de
16 Directores, su oposición a una determinación del Consejo de Titulares que
17 requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a
18 su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas
19 comunes, la Junta de Directores determinará si la objeción fue fundamentada
20 o no, y le notificará al titular su determinación. Si se determina que la
21 oposición es infundada, se tendrá por no puesta. El titular podrá impugnar
22 dicha determinación ante el *Tribunal* **[Departamento de Asuntos del**

1 **Consumidor]**, a partir de la fecha de notificación de la determinación de la
2 Junta de Directores.

3 Una vez se acuerde realizar determinado gasto, obra, o proyecto que
4 requiera el voto de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su
5 vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas
6 comunes, los detalles o medidas accesorias para la ejecución y realización
7 final de tal obra o proyecto, no estarán sujetos a la aprobación de todos los
8 titulares, bastando para ello, en caso de requerirse una consulta al Consejo, la
9 autorización por voto mayoritario.

10 d) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas
11 contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la asamblea, asuntos
12 propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres,
13 forma en que fue convocada la asamblea, texto de las resoluciones adoptadas,
14 los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos **[o]** y *las*
15 declaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia.

16 e) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario, o
17 por el Director, o por las personas que ejercían tal función en la asamblea
18 donde se adoptó el acuerdo, y serán sometidas para corrección del Consejo de
19 Titulares dentro de un término de treinta (30) días. En caso de no haber
20 presidente y/o secretario, podrán firmarse por al menos dos (2) miembros de
21 la Junta a menos que solo haya un director en la Junta de Directores en cuyo
22 caso éste podrá firmarlas solo. El acta oficializada con ambas firmas dará

1 constancia prima facie de lo trascendido en la asamblea y de los acuerdos
2 alcanzados por el Consejo de Titulares.”

3 Sección 9. – Se enmienda el Artículo 53 de la Ley 129-2020, según enmendada,
4 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

5 “Artículo 53. – Poderes y Deberes del Director o Junta de Directores

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

12 a) ...

13 b) ...

14 c) ...

15 d) ...

16 e) ...

17 f) ...

18 g) ...

19 h) ...

20 i) ...

1 j) Cubrir cualquier vacante de los miembros de la Junta de Directores *dentro de*
2 *un término de treinta (30) días contados a partir del surgimiento de la vacante* sujeto
3 a revocación del Consejo de Titulares.

4 k) **[Relevar]** *Separar temporalmente* de sus funciones al Agente Administrador
5 por justa causa. Se entenderá por justa causa, el desempeño negligente o
6 culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de
7 buena conducta establecidas en el reglamento del condominio o el
8 incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente. El Director o
9 la Junta de Directores **[deberá convocar]** *convocará* al Consejo de Titulares no
10 más tarde de treinta (30) días **[del relevo]** *de la separación* para informar de
11 dicha acción, a fin de que éste actúe según estime conveniente.

12 l) ...

13 m) ...

14 n) ...

15 o) ...

16 p) *Rendir informes trimestrales de sus gestiones al Consejo de Titulares sobre la*
17 *gobernanza y situación financiera del condominio, incluyendo una relación de todos los*
18 *asuntos discutidos por la Junta de Directores y cualquier querrela o demanda presentada*
19 *contra el condominio, o su Junta de Directores."*

20 Sección 10. - Se enmienda el Artículo 54 de la Ley 129-2020, según enmendada,
21 conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", para que lea como sigue:

22 "Artículo 54. - Poderes y Deberes del Presidente de la Junta de Directores

1 El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los
2 asuntos que la afecten y presidirá las asambleas del Consejo de Titulares.
3 Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás
4 documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte. El Presidente podrá
5 tener a las personas que entienda necesario para que lo asistan en el proceso de
6 presidir la asamblea, *cuando estas estén previamente presupuestadas o aprobadas por el*
7 *Consejo de Titulares.*

8 Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley
9 aplicable, el reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares,
10 o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de
11 éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente
12 podrá comparecer a nombre de dichos organismos y presentar las acciones y
13 defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que
14 estime conveniente, *previa consulta y consentimiento del Consejo de Titulares [a la*
15 **Junta]**. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares dentro de los
16 treinta (30) días siguientes, *convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que*
17 *estimen convenientes, incluyendo el curso de acción a seguir, así como la confirmación o*
18 *revocación de la representación legal seleccionada.*

19 Todo acuerdo de transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco
20 mil dólares (\$5,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los
21 condominios no residenciales, el reglamento podrá fijar otra suma.

1 En todo caso, se presumirá que el Presidente de la Junta de Directores
2 cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de
3 éste en los foros pertinentes.”

4 Sección 11. - Se enmienda el Artículo 55 de la Ley 129-2020, según enmendada,
5 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

6 “Artículo 55. - Poderes y Deberes del Secretario de la Junta de Directores

7 El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

8 a) ...

9 b) ...

10 c) ...

11 d) ...

12 e) ...

13 f) Custodiará y hará disponible *en medios electrónicos* para la revisión de los
14 titulares que así lo soliciten, todo documento perteneciente al Consejo que
15 obre en los archivos del condominio, tales como, pero sin limitarse a,
16 documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio, *grabaciones*,
17 [**las**] actas de las asambleas del Consejo de Titulares, [**las**] actas de las
18 reuniones de la Junta de Directores, y los contratos adjudicados. No será hará
19 disponible para la revisión de un titular, la información personal de los
20 demás titulares, *con excepción de aquella que sea necesaria para identificar la*
21 *identidad y el estatus de titularidad de un titular por medio de la firma en el registro*
22 *de titulares, y cualquier otro documento que así lo acredite, a menos que otro*

1 Artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya previamente
2 autorizado la divulgación de dicha información.

3 *g) Grabará, como mínimo en audio, todas las reuniones del Consejo de Titulares, que será*
4 *considerada como la grabación oficial de las reuniones. Los titulares quedan autorizados a*
5 *grabar en sus dispositivos personales las reuniones del Consejo de Titulares. Cuando el*
6 *Secretario sea incapaz de producir una copia de la grabación oficial, y esta sea necesaria*
7 *para la adjudicación de una controversia, entonces el foro con jurisdicción admitirá como*
8 *válida la grabación efectuada por cualquier titular.*

9 *h) Creará métodos digitales de comunicación entre los titulares y todos los integrantes de*
10 *la Junta, bien por que el Consejo de Titulares decida contratar a una empresa para crear*
11 *estos mecanismos o porque se cree un comité de comunicación entre titulares para*
12 *realizar esta tarea.*

13 **[g]** *i) Todas las demás funciones y atribuciones inherentes a su cargo y aquellas*
14 *que le sean asignadas y/o delegadas por el reglamento o el Consejo de Titulares...”*

15 Sección 12. - Se enmienda el Artículo 57 de la Ley 129-2020, según enmendada,
16 para que lea como sigue:

17 “Artículo 57. - Poderes y Deberes del Síndico

18 En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de
19 Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos,
20 cualquier titular podrá acudir al foro competente para solicitar que se designe a un
21 síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El
22 tribunal, **[si se tratare de un condominio en el que no exista un apartamento dedicado**

1 **a vivienda o el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, en los**
2 **demás casos,]** al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle,
3 tomando en consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de
4 dirección que deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para
5 garantizar la pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del
6 síndico se incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los
7 titulares como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será
8 por seis (6) meses. El **[Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor o el]**
9 **Tribunal, según corresponda, podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de**
10 cualquier titular o por justa causa.

11 Se entenderá por justa causa, entre otras, el desempeño negligente o culposo de
12 sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta
13 establecidas en el reglamento del condominio.

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

18 Sección 13. - Se enmienda el Artículo 58 de la Ley 129-2020, según enmendada,
19 para que lea como sigue:

20 “Artículo 58. - Contratos con Suplidores de Materiales y Proveedores de Servicio
21 por parte de la Junta de Directores

1 La Junta de Directores no podrá aprobar contratos para obras, servicios,
2 suministro de materiales y cualquier otro, que conlleven el desembolso de fondos
3 comunes recaudados a través de cuotas de mantenimiento y derrama, que excedan el
4 período del presupuesto operacional bajo su manejo y administración mientras se
5 desempeñan como directores, salvo que contengan una resolución de revocación
6 unilateral y sin expresión de causa, a favor de la Junta y/o el Consejo de Titulares, o que
7 el Consejo de Titulares apruebe dicho contrato en una asamblea con el voto de la
8 mayoría, exceptuando de esta disposición los elementos mecánicos esenciales al
9 funcionamiento de los condominios, tales como elevadores, generadores de energía,
10 bombas de agua, sistemas de supresión de fuegos y alarmas contra incendios. De igual
11 forma, se darán por nulas o no puestas, las cláusulas de renovación automática
12 incluidas en todo contrato suscrito donde el Consejo de Titulares sea parte, salvo que el
13 Contrato con la cláusula de renovación automática sea aprobado por el Consejo de
14 Titulares en asamblea.

15 La Junta de Directores tendrá que tomar las salvaguardas necesarias para
16 asegurarse que las compañías o personas que contratan cumplan con todos los
17 requisitos de ley aplicables como leyes laborales, tanto estatales como federales
18 incluyendo, pero sin limitarse al cumplimiento del pago del salario mínimo, pago del
19 Seguro Social Federal, cubiertas de seguros patronales y otros requisitos análogos.

20 Sólo se podrán contratar servicios profesionales ofrecidos por personas que sean
21 titulares del condominio, miembros de la Junta de Directores, o personas relacionadas
22 hasta el segundo grado por consanguinidad, *esposos o concubinos*, de **[con]** los miembros

1 de la Junta, con titulares del condominio, o con el Agente Administrador, si durante el
2 periodo de evaluación previo a la contratación se solicitaron y evaluaron al menos tres
3 (3) cotizaciones para el mismo servicio. Dos (2) de dichas cotizaciones deben ser
4 solicitadas a compañías o individuos que cumplan con las condiciones previamente
5 establecidas. Cuando se evidencie que por la naturaleza del servicio o por la
6 inexistencia de otros potenciales licitadores no se consiguieron las tres (3) cotizaciones
7 necesarias, el Secretario deberá hacer constar por escrito mediante acta de la Junta de
8 Directores las gestiones realizadas a esos efectos, así como la expresión de que no se
9 encontraron más licitadores para dicho servicio y la evidencia debe estar disponible
10 para la revisión de cualquier titular que así lo solicite. No se podrá contratar *o hacer*
11 *ningún otro arreglo, tales como intercambio o sin costo, servicios profesionales de*
12 *administración o asesoría legal a ninguna persona que sea titular del condominio,*
13 *miembros de la Junta de Directores, o personas relacionadas hasta el segundo grado por*
14 *consanguinidad con los miembros de la Junta, del Administrador o con titulares del*
15 *condominio."*

16 Sección 14. - Se enmienda el Artículo 59 de la Ley 129-2020, según enmendada,
17 conocida como "Ley de Condominios de Puerto Rico", para que lea como sigue"

18 "Artículo 59. - Obligación de contribuir para cubrir los gastos de administración
19 y conservación

20 Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente
21 a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos

1 comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así
2 como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

3 En aquellos casos donde un condominio comparta el uso de áreas o instalaciones
4 de acceso, seguridad, recreativas, educativas, de servicios o de otro tipo para que sus
5 titulares y residentes las usen en común con otros condominios, urbanizaciones y/u
6 otros proyectos o áreas de desarrollo, el Consejo de Titulares del referido condominio
7 contribuirá a los gastos de operación, mantenimiento, seguridad, reparación, pago de
8 utilidades y servicios, seguros y otros relacionadas con dichas áreas e instalaciones,
9 según las disposiciones que se establezcan para ello en la escritura matriz del
10 condominio, o en aquellas escrituras de convenios maestros, servidumbres en equidad
11 u otros documentos constitutivos de condiciones restrictivas y/o servidumbres, que se
12 otorguen en relación con los distintos terrenos y/o proyectos sobre los cuales se
13 impongan dichas condiciones, restricciones, convenios y/o servidumbres, y/o sobre
14 aquellos que usen dichas áreas y/o instalaciones en forma compartida. En defecto de
15 disposición al efecto en cualquiera de dichos documentos, la forma de contribuir a
16 dichos gastos se determinará de conformidad con las disposiciones supletorias
17 aplicables del Código Civil de Puerto Rico, incluso aquellas sobre servidumbres y
18 comunidad de bienes, y/o por las normas de equidad y razonabilidad que resulten
19 pertinentes.

20 Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o
21 disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca,
22 ni por haber incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de

1 Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el
2 mantenimiento de las áreas comunes, salvo que el tribunal o foro competente así la
3 autorice. *Cuando de una evaluación estructural se concluya que un apartamento, o el inmueble*
4 *en su totalidad, resulte ser permanentemente irreparable, entonces la responsabilidad de los*
5 *titulares afectados por esa determinación de contribuir para la administración, conservación y*
6 *reparación de los elementos comunes generales y limitados cesará inmediatamente. Se entenderá*
7 *que las acciones de cobro, como lo es el envío de una factura o estado de cuenta a un*
8 *titular, interrumpirán cualquier término prescriptivo aplicable a cuotas de*
9 *mantenimiento, derramas, multas, seguro comunal o deudas con el Consejo de*
10 *Titulares.*

11 La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular a los gastos
12 comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y
13 vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Cada plazo vence el primer día de cada
14 mes. La administración podrá cobrar una penalidad del diez por ciento (10%) de la
15 cuota impagada si transcurren quince (15) días del vencimiento de la mensualidad. En
16 el caso de las deudas del Gobierno de Puerto Rico el término será de ciento veinte (120)
17 días. En exceso de ese término la penalidad podrá ser de un doce por ciento (12%) de la
18 totalidad de la deuda. El Gobierno de Puerto Rico quedará exento del pago de dicha
19 penalidad cuando se trate de residenciales públicos. Si la falta de pago excede de tres (3)
20 o más plazos, podrá conllevar una penalidad adicional equivalente al uno por ciento
21 (1%) mensual del total adeudado. La Junta de Directores **[no está obligada a]** *podrá*
22 *recibir pagos parciales.*

1 La deuda de un titular por concepto de cuotas de mantenimiento para gastos
2 comunes se le podrá reclamar judicialmente luego de ser requerido de pago mediante
3 correo certificado con acuse de recibo y de [éste] *este* no cumplir el pago en el plazo de
4 vencimiento.

5 Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el tribunal, a instancias del
6 demandante, evaluará y determinará si a su juicio procede decretar el embargo
7 preventivo de las bienes del deudor o deudores, libre de fianza, y sin otro requisito que
8 la presentación de una certificación jurada por el Presidente o el Tesorero, ante un
9 notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el
10 acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento
11 de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior. Una vez decretado el embargo será
12 responsabilidad de la Junta de Directores presentar al Registro de la Propiedad una
13 copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

14 Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular
15 moroso hubiere arrendado el apartamento, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario
16 que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por
17 concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se
18 cubra totalmente la deuda del titular.

19 La Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable,
20 electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data,
21 y/o cualquier otro servicio similar, cuando el suministro de éstos llega por medio de
22 instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble, a aquellos

1 titulares que adeuden dos (2) o más plazos de cuotas, cuotas especiales, derramas,
2 multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro
3 comunal por cualquiera de los apartamentos de los que sea titular. No se suspenderá
4 ningún servicio, a menos que medie una notificación al titular por los medios
5 establecidos en esta Ley, la cual deberá realizarse con no menos de quince (15) días de
6 anticipación. *No se suspenderá el servicio de agua potable y electricidad en aquellos casos en los*
7 *que el titular demuestre mediante certificación medica que depende de tales servicios para el*
8 *cuidado de una condición de salud. Tampoco se suspenderán dichos servicios mientras el titular*
9 *demuestre que tales cargos cobrados por la Junta de Directores se encuentran impugnados en el*
10 *Tribunal o en el Departamento de Asuntos del Consumidor, hasta que advenga final y firme la*
11 *determinación administrativa o judicial.*

12 Sin embargo, antes de la suspensión del servicio será obligación *exclusiva* de la
13 Junta de Directores junto con el titular, evaluar dentro de los quince (15) días de
14 notificación del corte, un plan de pago en aquellos casos en que el titular demuestre que
15 ha mediado o acontecido un evento que ha tenido el efecto de mermar sus ingresos o
16 capacidad de pago. El primer incumplimiento de dicho plan de pago, tendrá la
17 consecuencia del corte del servicio sin notificación previa. No se restituirán dichos
18 servicios hasta el pago total de lo adeudado o del cumplimiento del plan de pago. *La*
19 *Junta de Directores no podrá excederse en el requerimiento de documentos de carácter privado*
20 *del titular o sus familiares, más allá de los que el titular pueda proveer para demostrar la merma*
21 *de ingresos o incapacidad de pago. La Junta de Directores no podrá negar arbitraria e*
22 *irrazonablemente un plan de pago ofrecido por el titular. Cuando sea imposible alcanzar un*

1 *acuerdo de plan de pago entre la Junta de Directores y el titular, entonces la Junta de Directores*
2 *podrá reclamar la deuda judicialmente.*

3 El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios
4 comunales, según lo dispuesto en este capítulo, que sin la autorización de la Junta o del
5 Agente Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios, o de
6 cualquier otra forma se sirva de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado,
7 incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas, incluidos el
8 principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas, o
9 criminales que procedan.

10 Todo titular o residente que, habiendo sido notificado de la intención de
11 suspensión de los servicios, pueda validar con prueba fehaciente, previo a la suspensión
12 del mismo, ante la Junta de Directores que él, o algún otro residente del apartamento,
13 utiliza algún equipo para el sostenimiento de su vida, paralizará temporariamente la
14 suspensión del servicio requerido para la operación del equipo. De paralizarse la
15 suspensión del servicio por la razón antes indicada, el titular vendrá obligado a
16 presentar y acordar con la Junta de Directores un plan de pago para satisfacer en su
17 totalidad la deuda vencida. En caso de que el titular incumpla con el plan de pago
18 acordado, los procesos de suspensión de servicios por falta de pago de cuotas de
19 mantenimiento podrán reanudarse.”

20 Sección 15. - Se enmienda el Artículo 65 de la Ley 129-2020, según enmendada,
21 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue”

1 “Artículo 65. - Impugnaciones de Acciones u Omisiones de la Junta de
2 Directores, Administrador Interino y Acuerdos y Determinaciones del Consejo

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

6 a) ...

7 b) ...

8 c) ...

9 Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios **[que sean]**
10 dedicados **[exclusivamente]** a uso comercial, *residencial o mixto*, tendrán que presentar la
11 impugnación ante el Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción primaria
12 y exclusiva *a través de la Sala Especializada para la Adjudicación de Controversias en*
13 *Condominios.*

14 **[En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al**
15 **menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva**
16 **del Departamento de Asuntos del Consumidor, así como cualquier reclamación**
17 **presentada en contra del agente administrador.]**

18 Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la
19 fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o
20 dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del
21 acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal
22 acuerdo o determinación.

1 En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de
2 la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del
3 Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la
4 escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años. El
5 término se computará a partir de la fecha en que se tomó *conocimiento de* la acción,
6 omisión o acuerdo si fue en la presencia del titular o a partir de la notificación de este si
7 no fue en su presencia. El acuerdo tiene que haberse notificado conforme a las
8 disposiciones de esta Ley.

9 El titular que quiera impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores,
10 del Administrador Interino, del Agente Administrador o un acuerdo del Consejo de
11 Titulares tendrá que demostrar que no tiene ningún tipo de deuda con el Consejo de
12 Titulares y que entregó copia del documento mediante el cual adquirió su apartamento
13 a la Junta de Directores. Será excepción al requisito de no deuda, cuando la
14 impugnación sea para cuestionar la deuda que alegadamente tiene. En el caso de la
15 impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares tendrá que acreditar que estuvo
16 presente o representado en la asamblea en que se tomó el acuerdo que impugna y que
17 votó en contra de este. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado
18 deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

19 El foro con jurisdicción en el que se diluciden las **[querellas o]** acciones de
20 impugnación, le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de
21 costas y honorarios de abogados.

1 El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que
2 contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de
3 Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.”

4 Sección 16. – Se enmienda el Artículo 66 de la Ley 129-2020, según enmendada,
5 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

6 “Artículo 66. – Presentación de Acciones de Impugnación; *Sala Especializada para*
7 *la Adjudicación de Controversias en Condominios*

8 El *Poder Judicial* [**Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una**
9 **División Especial de Adjudicación de Querellas**] *creará una “Sala Especializada para la*
10 *Adjudicación de Controversias en [de] Condominios”, [para] a los fines de atender toda*
11 *controversia relacionada con los condominios. [todo lo relacionado a todo condominio en*
12 **el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda.] El Poder Judicial**
13 **[Secretario]** *tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta*
14 *atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de*
15 *esta Ley contra el Consejo de Titulares o el Agente Administrador, o por la Junta de*
16 *Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables. Se faculta además al Poder*
17 *Judicial a [Secretario para] adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios para la*
18 *adjudicación de las querellas y acciones presentadas en el Tribunal [Departamento] y*
19 *para el fiel cumplimiento de esta Ley. Sin perjuicio de lo anterior, o de las acciones*
20 *judiciales que puedan presentarse, toda querella relacionada con la cubierta o los*
21 *términos y condiciones del contrato de seguros, será referida, a la Oficina del*
22 *Comisionado de Seguros de Puerto Rico para su consideración, quien tendrá jurisdicción*

1 *primaria y exclusiva sobre estos asuntos. Se faculta al Comisionado, de ser necesario, a*
2 *adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios para la adjudicación de las querellas*
3 *que surjan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. El Poder Judicial podrá establecer los*
4 *derechos correspondientes para la tramitación de todas las acciones y querellas presentadas al*
5 *amparo de esta Ley.”*

6 Sección 17. - Se derogan los Artículos 67; 68 y 69 de la Ley 129-2020, según
7 enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, y se añade un
8 nuevo Artículo 67, para que lea como sigue:

9 *“Artículo 67. - Registro de Condominios*

10 *El Departamento de Justicia, a través del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre*
11 *Asociado de Puerto Rico, creará y mantendrá actualizado un registro o base de datos con todos*
12 *los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. El registro o base de datos incluirá*
13 *el año de construcción de la estructura y el número de apartamentos o unidades*
14 *individualizadas.”*

15 Sección 18. - Se enmienda el actual Artículo 70, ahora Artículo 68 de la Ley 129-
16 2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para
17 que lea como sigue:

18 *“Artículo [70] 68. - Plan de Desastre y Emergencia*

19 *Los condominios sometidos al régimen de la presente Ley, deberán aprobar en*
20 *asamblea y mantener un plan de desastre y emergencia, que deberá actualizarse*
21 *anualmente, conforme a lo dispuesto en el International Fire Code 2009. El plan deberá*
22 *establecer qué se considera emergencia y el término de esta [la misma], conforme*

1 establecido *por el* Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres.
2 Dicha revisión deberá realizarse en consulta con las entidades gubernamentales
3 estatales, municipales y federales que sean pertinentes para la protección de la vida y la
4 propiedad. Además, deberán tomarse las medidas que sean necesarias para que el
5 referido plan le sea comunicado a todos los titulares de la forma más eficaz posible y
6 con el tiempo suficiente para ser estudiado y comprendido. Dicho plan deberá incluir
7 las medidas que se tomarán antes, durante y después de un desastre.

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

14 Asimismo, los condominios deberán aprobar un plan de racionamiento de agua
15 y de energía eléctrica para ser implantado durante los períodos de desastre, o cuando se
16 decrete un racionamiento por las agencias concernidas, con el fin de garantizar,
17 equitativamente, un mínimo de uso de dichos recursos a todos los apartamentos

18 El *Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres* [**Secretario del**
19 **Departamento de Asuntos del Consumidor**] adoptará la reglamentación que estime
20 necesaria para establecer las normas que deberán observar, tanto los titulares
21 individuales, como los Consejos de Titulares, en períodos de crisis de abastos de agua o
22 de energía eléctrica.

1 No obstante, los Consejos de Titulares quedan facultados para, previa
2 autorización del *Director del Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de*
3 *Desastres* [**Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor**], adoptar planes
4 alternos de contingencia, cuando las características particulares del inmueble hagan
5 onerosa o irrazonable la implementación del plan previsto en el reglamento
6 promulgado por dicho [**Departamento**] *Negociado.*”

7 Sección 19. - Se renumeran los actuales Artículos 70; 71; 72; 73; 74; 75 y 76 de la
8 Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto
9 Rico”” como los nuevos Artículos 68; 69; 70; 71; 72; 73 y 74.

10 Sección 20. - Vigencia

11 Esta Ley entrará en vigor treinta (30) días después de su aprobación.