

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

1^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 611

6 de mayo de 2025

Presentado por los señores *Rivera Schatz, Ríos Santiago*, la señora *Jiménez Santoni*, los señores *Matías Rosario, Morales Rodríguez*, la señora *Barlucea Rodríguez*, los señores *Colón La Santa, González López*, las señoras *Padilla Alvelo, Moran Trinidad, Pérez Soto*, el señor *Reyes Berríos*, la señora *Román Rodríguez*, los señores *Rosa Ramos, Sánchez Álvarez, Santos Ortiz*, las señoras *Soto Aguilú, Soto Tolentino*, y el señor *Toledo López*

Referido a la Comisión de Planificación, Permisos, Infraestructura y Urbanismo

LEY

Para enmendar la Ley 129-2020, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico, a fin de crear comités de conciliación dentro de las asociaciones de condominios para la resolución de disputas entre condómines; establecer su composición, funciones y procedimientos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La convivencia en un condominio puede generar disputas entre los residentes por el uso de áreas comunes, ruido, estacionamiento, cuotas de mantenimiento y otros asuntos de administración. Actualmente, muchas de estas controversias escalan a los tribunales o a instancias administrativas, lo que conlleva altos costos y largos procesos.

El artículo 42 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios”, establecía la figura del Comité Conciliación para atender las reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores y establecía un procedimiento para el funcionamiento de dichos Comités previo a la radicación de una Querella ante el foro administrativo o judicial para atender la controversia.

No obstante, durante el proceso de aprobación de la Ley Núm. 129-2020, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, se eliminó la figura del Comité de Conciliación para atender reclamaciones entre condóminos previo a la radicación de una querrela administrativa o un recurso ante un Tribunal con competencia para atender este reclamo.

Actualmente, existen cerca más de quinientas querellas ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) relacionadas a reclamaciones entre condóminos, reclamaciones de un condómine contra el Agente Administrador o reclamaciones de condómine contra la Junta de Directores. El aumento de estas querellas ha generado un atraso en la resolución de este tipo de conflicto, el cual no aporta a la paz entre los condóminos de aquellas propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Por otro lado, no podemos perder de perspectiva que los grandes retos económicos que actualmente sufren los puertorriqueños. Aunque la economía local y nacional han mostrado signos de estabilización, los cambios globales han traído niveles de inflación sin precedentes que han tenido un impacto en el bolsillo de los puertorriqueños. Así, las propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal también se han visto afectadas por el atraso de las cuotas de mantenimiento. Entendemos que, aunque no se busca trastocar las responsabilidades como condómino relacionado al pago de las cuotas, es vital expandir las facultades del Comité de Conciliación para atender y promulgar el establecimiento de planes de pagos para que los residentes se ponga al día en el pago de cuotas de mantenimiento. Actualmente, la mayoría de los casos de cuotas de mantenimiento se atienden en los tribunales, lo que atrasa el proceso del recobro y obliga a los consejos de titulares a invertir gastos legales adicionales que en nada aportan a la seguridad fiscal del Consejo de Titulares. Con esta medida, se busca garantizar un proceso más ágil para atender los asuntos relacionados con el atraso de los pagos de cuotas de mantenimientos, tomando en cuante el garantizar la salud fiscal de los Consejos de Titulares.

Así, con el propósito de fomentar la convivencia armoniosa y ofrecer una alternativa eficiente para la solución de conflictos, esta Ley enmienda la Ley 129-2020 para establecer comités de conciliación en cada condominio, establecer sus competencias y su obligatoriedad de mediar en disputas entre condómines antes de incoar reclamaciones ante foros administrativos y judiciales.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 3 de la Ley Núm. 129-2020, para que se lea como sigue:

“Artículo 3-Deficiciones

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

a) ...

b) ...

c) ...

...

h) Comité de Conciliación: Comité creado por el Consejo de Titulares, con el objetivo de asegurar la resolución de disputas entre los condóminos y atender las reclamaciones contra el Agente Administrador y contra la Junta de Directores. A su vez, estará encargados de evaluar y aprobar posibles planes de pago de cuotas de mantenimiento sujeto a las disposiciones de esta ley.

[h)] i) Consejo de Titulares — ...

[i)] j) Desarrollador — ...

[j)] k) Elementos comunes — ...

[k)] l) Elementos comunes limitados — ...

[l)] m) Elementos procomunales – ...

[m)] n) Escritura matriz – ...

[n)] o) Estados financieros anuales – ...

[o)] p) Fachada – ...

[p)] q) Junta de Directores – ...

[q)] r) Obra de Mejora – ...

[r)] s) Obra Extraordinaria – ...

[s)] t) Obra para Atender Estado de Emergencia – ...

[t)] u) Obra Urgente – ...

[u)] v) Persona – ...

[v)] w) Porcentaje de Participación – ...

x) Presupuesto Anual – ...

y) Reglamento del Condominio – ...

z) Titular o Condómino – ...”

Sección 2 – Se añade un Artículo 52A a la Ley Núm. 129-2020 para que se lea como

sigue

“Artículo 52A-Comités de Conciliación

Cada condominio que cuente con una Junta de Directores deberá establecer un Comité de

Conciliación, el cual actuará como un mecanismo de resolución de disputas entre condóminos.

El Comité de Conciliación también atenderá, como foro inicial y con jurisdicción exclusiva, toda

reclamación que un condominio tenga contra el Agente Administrador y la Junta Directores, así

como toda reclamación que la Junta de Directores o un Agente Administrador contra un condómino.

1. Composición del Comité

En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres (3) titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente. A su vez, se escogerán dos (2) miembros alternos que podrán ser llamados a participar de las labores del Comité de Conciliación cuando se esté dilucidando un asunto que involucre a los miembros originales del Comité. Ningún miembro o miembro alterno del Comité de Transición podrá estar en atraso en sus cuotas de mantenimiento ni haber estado sujeto a una reclamación por incumplimiento con las normas del condominio en los pasados doce (12) meses previos a su nombramiento.

En aquellos donde el Consejo de Titulares no pueda constituir un Comité de Conciliación, se deberá utilizar los servicios de mediación del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Departamento de Asuntos del Consumidor establecerá, mediante reglamento, el proceso y los derechos a cobrarse para participar de este proceso de conciliación.

2. Procedimiento para atender la Reclamaciones

El proceso ante el Comité de Conciliación será el siguiente:

- a. Cualquier parte afectada y con legitimidad para así hacerlo en virtud de la Ley de Condominios de Puerto Rico, deberá presentar una reclamación dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días desde la fecha que advino en conocimiento de la determinación o acción contra la cual entienda que tiene un reclamo. La parte que

1 *presentada la reclamación deberá acreditar notificación de dicha reclamación a la parte*
2 *contra quien la presenta.*

3 *b. El Comité de Conciliación, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de la*
4 *Reclamación, emitirá una notificación a la parte reclamada, concediéndole un término*
5 *de veinte (20) días para presentar su posición sobre la Reclamación presentada. El*
6 *Comité de Conciliación deberá indicar que, de no recibir la posición de la parte*
7 *reclamada dentro del término solicitado, podría resolver la Reclamación sin el beneficio*
8 *de su posición. La parte reclamada deberá enviar su escrito estableciendo posición,*
9 *acreditando también la debida notificación a la parte reclamante.*

10 *c. Una vez recibida la posición de la parte reclamada, el Comité de Conciliación deberá:*

11 *i. Citar a una reunión informal a cada una de las partes donde se*
12 *discutan los planteamientos esbozados por cada una éstas;*

13 *ii. Dicha reunión informal deberá celebrarse dentro de los quince (15)*
14 *días luego de recibir la posición de la parte reclamada o dentro los*
15 *quince (15) días luego de que haya transcurrido el término concedido a*
16 *la parte reclamada sin que esta haya presentado posición;*

17 *iii. Durante el procedimiento de Conciliación, los miembros del Comité*
18 *escucharán a las partes y buscarán establecer un Acuerdo de*
19 *Conciliación dirigido a cumplir con los objetivos de la ley y tomando*
20 *en cuenta el mejor interés del Consejo de Titulares;*

21 *iv. De lograrse un Acuerdo de Conciliación, las partes quedarán*
22 *vinculadas por los términos y condiciones del acuerdo.*

v. De las partes no poder llegar a un Acuerdo, el Comité de Conciliación emitirá una Certificación a esos efectos. La Certificación esbozará, de forma sucinta, las razones por las cuales no se pudo llegar a Acuerdo de Conciliación. Con esta Certificación, el Reclamante, de entenderlo necesario, podrá acudir al foro administrativo o judicial con competencia y presentar su Querella o Demanda, según sea el caso.

vi. Toda Reclamación presentada ante el Comité de Conciliación, ya sea el internamente escogido por el Consejo de Titulares o si se utiliza los servicios de mediación del Departamento de Asuntos del Consumidor, deberá ser resuelta dentro del término de noventa (90) días desde el recibo de la Reclamación. No obstante, la parte afectada podrá acudir directamente al Departamento de Asuntos del Consumidor o al Tribunal con competencia para hacer valer su reclamo luego de transcurridos noventa (90) días desde el último trámite sin haber recibido comunicación de parte del Comité de Conciliación sobre el estatus de su Reclamación.

3. Procedimiento para establecer planes de pago por cuotas de mantenimiento atrasadas.

En aquellos casos donde un condómino incumpla con el pago de sus cuotas de mantenimiento, la Junta de Directores del Consejo de Titulares o el Agente Administrador presentará una Reclamación contra el condómino moroso, certificando la debida notificación a dicho condómino. El condómino contra quien se presenta la Reclamación tendrá el término de

veinte (20) días para decidir si se acoge o no al proceso establecido el Comité de Conciliación. Como parte de la notificación inicial, se le notificará al condómino que para participar del Comité de Conciliación deberá presentar, como pago inicial, un veinticinco por ciento (25%) del pago total de cuotas adeudadas, incluyendo los intereses acumulados, dentro del mismo término de veinte (20) días. El pago del 25 % será un requisito sine qua non para poder participar del procedimiento de Conciliación. El condómino que no cumpla con este requisito dentro del término concedido por el Comité no podrá participar del Comité de Conciliación y el Consejo de Titulares podrá levantar una acción de cobro de dinero en cualquier foro competente, solicitando el pago de las cuotas adeudadas.

El Consejo de Titulares, mediante votación mayoritaria, podría reducir el por ciento de pago inicial requerido al condómino moroso, pero nunca podrá exigir un por ciento mayor al establecido en esta Ley.

En aquellos casos donde se llegue a Acuerdo de Conciliación sobre el pago de las cuotas de mantenimiento, este será vinculante y exigible ante cualquier foro judicial con competencia. Todo Acuerdo de Conciliación cuya cuantía exceda los \$5,000.00 en cuotas retrasadas o que establezca un plan de pago por periodo mayor de seis (6) meses deberá contar con el voto mayoritario del Consejo de Titulares mediante referéndum o asamblea extraordinaria.

4. Jurisdicción del Comité de Conciliación

El Comité de Conciliación será el organismo con jurisdicción original para atender las disputas que puedan ocurrir entre condómines o cualquier reclamación entre un condómine frente el Consejo de Titulares, la Junta de Directores, el Agente Administrador o viceversa.

Cualquier parte reclamante que una demanda o querella ante cualquier tribunal o foro pertinente por una de las instancias cubiertas en este artículo, deberá certificar que acudió de forma inicial ante el Comité de Conciliación y que cumplió con todos los requisitos de éste. Así, solo se podrá acudir ante el Tribunal o el foro administrativo con competencia en los siguientes supuestos:

a. Cuando no se pudo llegar a un Acuerdo de Conciliación, mediando Certificación a estos efectos;

b. Cuando transcurrió el término de noventa (90) días desde el último trámite ante el Comité sin que se haya celebrado una reunión para atender el asunto, que el Comité se haya expresado sobre la Reclamación o que se haya emitido comunicación por parte del Comité por parte de la reclamación.

Será considerado un requisito jurisdiccional que la parte que lleve un reclamo de los cubiertos en este artículo ante el foro administrativo o jurisdiccional con competencia certifique que cumplió con el proceso establecido por el Comité de Conciliación. El incumplimiento con las disposiciones establecidas en este artículo será razón para la desestimación con perjuicio de una Querella o causa de acción presentada por hechos cuya jurisdicción original recaía en el Comité de Conciliación."

Sección 3. – Reglamentación

Cada Consejo de Titulares establecerá la reglamentación necesaria para el funcionamiento del Comité de Conciliación a tenor con las disposiciones de esta Ley. No obstante, se ordena al Departamento de Asuntos del Consumidor a establecer una Reglamentación Modelo a utilizarse de guía para cumplir con los objetivos de esta Ley

1 y a promulgar cualquier reglamentación necesaria para poder descargar las
2 responsabilidades impuestas en virtud de este estatuto en un término no mayor de
3 noventa (90) días luego de la fecha de vigencia de la Ley.

4 Sección 4- Cláusula de Supremacía

5 Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier otra disposición de ley
6 que no estuviere en armonía con lo aquí establecido.

7 Sección 5. - Cláusula de Separabilidad

8 Si cualquier artículo, inciso, parte, párrafo o cláusula de esta Ley o su aplicación a
9 cualquier persona o circunstancia, fuera declarada inconstitucional por un Tribunal con
10 jurisdicción, la sentencia dictada no afectará ni invalidará las demás disposiciones de
11 esta Ley, sino que su efecto se limitará al inciso, parte, párrafo o cláusula de esta Ley, o
12 su aplicación, que hubiera sido declarada inconstitucional.

13 Sección 6.- Vigencia.

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