GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

1^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 672

20 de junio de 2025

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

Referido a la Comisión de Vivienda y Bienestar Social

LEY

Para enmendar la Ley Núm. 129-2020, según enmendada a los fines de requerir que las asociaciones de titulares de condominios en Puerto Rico mantengan un portal digital oficial para notificaciones, acceso a documentos y servicios básicos de administración; establecer estándares mínimos de accesibilidad y transparencia digital; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el año 2020, la entonces Gobernadora Vazquez Garced firmó la Ley Núm. 129-2020, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, sustituyendo el régimen que existía bajo la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada. Esta legislación representó un paso importante hacia la modernización del régimen de propiedad horizontal en la Isla, reconociendo derechos y deberes más claros entre titulares, juntas de directores y administradores.

Existe una política en Puerto Rico dirigida a estimular la utilización de terrenos y construcción de multipisos que se rijan por el régimen de la propiedad horizontal. Se estima que 500,000 familias viven en cerca de 3,000 condominios alrededor de la Isla, una estadística que respalda uno de los propósitos desde la Ley de Condominios de 1958. Los condominios en Puerto Rico pueden variar desde pequeños edificios con menos de 10 unidades hasta grandes complejos con cientos de unidades. Esta diversidad resalta la

importancia de considerar las características específicas de cada condominio al implementar políticas o regulaciones que los afecten. En cuanto al manejo y flujo de información, es lógico concluir que, a mayor número de unidades, más complejo sea.

No obstante, si bien la Ley 129, *supra*, introdujo avances en materia de organización interna y procesos administrativos, carece de disposiciones específicas para la adopción obligatoria de tecnologías digitales, dejando en manos de cada comunidad la decisión sobre si, cuándo y cómo utilizar herramientas tecnológicas. Si bien algunas comunidades han adoptado plataformas avanzadas, son muchas las que siguen operando con tableros de anuncios físicos, notificaciones impresas y gestiones manuales que obstaculizan la participación ciudadana, fomentan conflictos y aumentan el riesgo de errores, o de que los condóminos no estén al tanto de muchas decisiones que los afectan directamente.

La experiencia de estados como Florida, Massachusetts y Texas demuestra que la digitalización obligatoria en la administración de condominios no solo es viable, sino que mejora la transparencia, facilita el acceso a la información y fortalece la confianza entre titulares y sus juntas de gobierno. En tiempos en que gran parte de la población trabaja de forma remota, reside fuera de Puerto Rico o depende del teléfono móvil como herramienta primaria, es injustificable no facilitar el acceso electrónico a la información esencial de su vivienda.

Esta medida propone enmendar la Ley 129, *supra*, para requerir que todo condominio de 50 unidades o más mantenga un portal digital oficial. Este portal deberá permitir el acceso seguro a notificaciones oficiales, documentos institucionales y servicios administrativos básicos, como el pago de cuotas y la radicación de solicitudes internas.

Acorde con el espíritu de modernización de la Ley 129, *supra*, con estas enmiendas atendemos las necesidades de cientos de titulares y administradores que enfrentan retos operacionales por la ausencia de normas uniformes en el uso de tecnología en el Siglo XXI.

1 d) *contratos vigentes con proveedores externos*

2 e) *información sobre seguros del condominio*

3 3. *Gestiones electrónicas:*

4 a) *pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, y derramas*

5 b) *solicitudes de uso de áreas comunes*

6 c) *reportes de incidentes o daños*

7 d) *permisos para remodelaciones internas*

8 *El portal deberá contar con acceso protegido mediante credenciales para cada titular, y*
9 *con interfaz accesible desde dispositivos móviles.*

10 Sección 2. – Se reenumeran los actuales Artículos 74, 75 y 76 de la Ley 129-2020,
11 según enmendada, como Artículos 75, 76 y 77.

12 Sección 3. - Vigencia

13 Esta Ley comenzará a regir 180 días después de su aprobación.