

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

20<sup>ma</sup>. Asamblea  
Legislativa

3<sup>ra</sup>. Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### P. del S. 1086

18 de febrero de 2026

Presentado por los señores *Sánchez Álvarez* y *Rivera Schatz*

*Referido a las Comisiones de lo Jurídico; y de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor*

#### LEY

Para enmendar los artículos 17, 49, 52, 57, 65, 69, suprimir el actual Artículo 67 y sustituirlo por uno nuevo, derogar los artículos 68 y 69, reenumerar el Artículo 70, como Artículo 68, y a su vez enmendarlo, y reenumera los artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76, como los artículos 69, 70, 71, 72, 73 y 74, respectivamente, en la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, con el propósito de establecer que corresponderá al Tribunal de Primera Instancia, ser el foro exclusivo para dirimir controversias que surjan en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico; realizar enmiendas técnicas; y para otros fines relacionados.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, es “...actualmente el cuerpo rector del régimen de propiedad horizontal en nuestra jurisdicción”. Consejo de Titulares Cond. Centro Internacional de Mercadeo Torre II v. PRCI Loan CR, LLC, 2022 TSPR 106. Por tanto, el Más Alto Foro, citando a Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., 145 DPR 315 (1998), “este estatuto tiene supremacía en la materia sobre cualquier otra fuente de derecho que pueda coexistir con esta. Así, pues, la mencionada Ley dispone sobre los “mecanismos para la tramitación de los inevitables conflictos dimanantes del modo de vida en un condominio, dotar de mayor eficacia ese régimen, y atender más adecuadamente el derecho de los titulares”. Ayala v. Jta. Cond. Bosque Sereno, 190 DPR 547, 564 (2014).

El Artículo 65 de la Ley 129-2020, *supra*, faculta al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) para conocer y adjudicar acciones de impugnación que radiquen los titulares de un condominio en que haya al menos una unidad destinada a vivienda, contra los acuerdos, omisiones, o actuaciones de la junta de directores, del administrador interino, del administrador, del presidente y del secretario, concernientes a la administración del inmueble, que sean gravemente perjudiciales para el titular o la comunidad, o que sean contrarios a la ley o a la escritura de constitución o al reglamento del condominio. El precitado artículo le concedió al DACO la jurisdicción primaria y exclusiva para atender las controversias que pudiesen surgir bajo el referido estatuto y que los titulares de apartamentos residenciales pudiesen presentar sus querellas en un foro administrativo.

De igual forma, le concedió al Tribunal de Primera Instancia la jurisdicción primaria y exclusiva para atender cualquier causa acción promovida por el Consejo de Titulares del condominio contra los directores o miembros de la Junta de Directores, en su carácter personal, siempre que hayan actuado o incurrido en delito, fraude o negligencia crasa o para atender reclamaciones cuando los titulares sean dueños de apartamentos en condominios que son dedicados exclusivamente a uso comercial.

Los procedimientos adjudicativos del DACO se rigen bajo las disposiciones de la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico” y el Reglamento Núm. 8034 de 14 de junio de 2011, conocido como “Reglamento de Procedimientos Adjudicativos del DACO”.

El Artículo 3.13 de la Ley 38-2017, *supra*, dispone que “[t]odo caso sometido a un procedimiento adjudicativo ante una agencia deberá ser resuelto dentro de un término de seis (6) meses, desde su radicación, salvo en circunstancias excepcionales”. De igual modo, la Ley 147-2019, conocida como “Ley Especial de Procesos Administrativos Expeditos para Personas de la Tercera Edad”, acorta los términos establecidos en la Ley 38-2017, *supra*, para la resolución de controversias ante los foros administrativos. Así las cosas, si un adulto mayor presenta un reclamo bajo la Ley 129-2020, *supra*, el DACO solo tendría un limitado

término de noventa (90) días, contados desde la fecha de la radicación de la querella para resolverla en su totalidad.

Desde la aprobación de la Ley 129-2020, *supra*, el DACO ha atendido un gran número de querellas y aún mantiene un alto volumen de estas relacionadas a reclamaciones entre titulares y la Junta de Directores o el Agente Administrador del condominio en que residen. La naturaleza de las controversias presentadas ante el DACO de gran parte de estas querellas no ha permitido cumplir con los términos establecidos en la Ley 38-2017, *supra*, y mucho menos con el limitado término de la Ley 147-2019, *supra*, debido al tiempo que transcurre desde la radicación de la querella y su resolución final. La creación de Salas Especializadas responde a la necesidad de preservar la especialización técnica previamente ejercida por el foro administrativo, ahora integrada al Poder Judicial.

Por su carácter contencioso, los procedimientos administrativos se han convertido en unos de naturaleza estrictamente civil, poniendo al DACO en una posición desventajada ante la situación actual de los recursos humanos asignados para atender las controversias existentes.

Como regla general, los tribunales de Puerto Rico poseen jurisdicción general y ostentan la autoridad para atender cualquier causa de acción que presente una controversia adjudicable, salvo cuando no tienen jurisdicción sobre la materia. La jurisdicción sobre la materia es la capacidad que tienen los tribunales para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal. Así, al momento de modificar la capacidad adjudicativa de un tribunal, solamente el Estado puede otorgar o privar a un tribunal de jurisdicción sobre determinada materia, mediante legislación a esos efectos.

Esta Asamblea Legislativa entiende que es necesario concederle al Tribunal de Primera Instancia mayor amplitud en su jurisdicción para atender las controversias suscitadas al margen de la Ley 129-2020, *supra*, y delimitarle al DACO su jurisdicción en materia de condominios. Las enmiendas propuestas nacen, precisamente, de un profundo análisis e intercambio de ideas y experiencias del DACO y otras instituciones relacionadas

con el tema de la Ley de Condominios vigente, surgen de la Cumbre del Consumidor y el Comercio celebrada el 8 de octubre de 2025.

De esta manera, los titulares de condominios, los verdaderos protagonistas de la vida cotidiana de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán obtener la garantía de que sus reclamos serán atendidos conforme al debido proceso de ley establecido en nuestro ordenamiento jurídico.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1        Sección 1.- Se enmienda el Artículo 17 de la Ley 129-2020, según enmendada, para  
2        que lea como sigue:

3        “Artículo 17. - Los elementos comunes del inmueble

4        Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

5        a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de  
6        propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa,  
7        los siguientes:

8                (1) ...

9                ...

10                (6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de  
11                desperdicios sólidos; para la cual será obligatoria la colocación de recipientes  
12                para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo  
13                cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación  
14                de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de  
15                Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito,  
16                entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico,

1 al *Alcalde del Municipio* donde radique el condominio **[Secretario del**  
 2 **Departamento de Asuntos del Consumidor]**. El *Alcalde o el funcionario en quien*  
 3 *este delegue* **[Secretario]** podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la  
 4 información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá  
 5 requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la  
 6 parte afectada no concuerde con la decisión del *Alcalde o del funcionario designado*  
 7 **[Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor]** de hacer cumplir  
 8 con lo dispuesto en este subinciso, ésta podrá solicitar un proceso de vistas  
 9 administrativas, según la *Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el*  
 10 *“Código Municipal de Puerto Rico”*. **[Ley 38-2017, según enmendada, conocida**  
 11 **como la “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de**  
 12 **Puerto Rico”.]**

13 (7) ...

14 ...”

15 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 49 de la Ley 129-2020, según enmendada, para  
 16 que lea como sigue:

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

18 Corresponde al Consejo de Titulares:

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

21 1) Junta de Directores. — En los condominios donde concurran más de  
 22 veinticinco (25) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo

1        menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El reglamento podrá  
2        disponer para puestos adicionales. Los tres (3) directores indicados deberán ser  
3        electos por separado a cada puesto.

4        ...

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

18       ...

19       2) Escoger al Agente Administrador, quien podrá ser una persona natural o  
20       jurídica, quien podrá o no pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien el  
21       Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las

facultades y deberes que les permita delegar el reglamento. *El Consejo de Titulares tendrá la obligación, mediante el voto mayoritario, de establecer los requisitos mínimos de educación o el cumplimiento con cualquier curso relacionadas con las disposiciones de esta Ley para la contratación de su Agente Administrador.*

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

...

..."

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 52 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

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

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

...

c) ...

La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad o dos terceras partes (2/3) de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el

1 capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada  
 2 se tendrá por no puesta. **[La declaración de un voto caprichoso será tomada por el**  
 3 **Consejo de Titulares en la asamblea en cuestión.]** *La determinación de que una oposición*  
 4 *es infundada deberá constar por escrito, fundamentarse en criterios objetivos y será revisable*  
 5 *por el Tribunal de Primera Instancia.*

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

15 ...”

16 Sección 4.- Se enmienda el Artículo 57 de la Ley 129-2020, según enmendada, para  
 17 que lea como sigue:

18 “Artículo 57. — Poderes y Deberes del Síndico

19 En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores  
 20 por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular  
 21 podrá acudir al *Tribunal de Primera Instancia de la región judicial donde radique el*  
 22 *condominio* **[foro competente]** para solicitar que se designe a un síndico que realice las



1 funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El tribunal, **[si se tratare de**  
 2 **un condominio en el que no exista un apartamento dedicado a vivienda o el**  
 3 **Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, en los demás casos,]** al  
 4 designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en  
 5 consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que  
 6 deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la  
 7 pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se  
 8 incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares  
 9 como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por  
 10 seis (6) meses. El **[Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor o el]**  
 11 **Tribunal[, según corresponda,]** podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de  
 12 cualquier titular o por justa causa.

13 ...

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]** *tribunal* así lo  
 17 autorice, el síndico no podrá desempeñarse a la vez como Agente Administrador.”

18 Sección 5.- Se enmienda el Artículo 65 de la Ley 129-2020, según enmendada, para  
 19 que lea como sigue:

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

22 Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del

1 Agente Administrador, así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser  
2 impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

3 ...

4 Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios **[que sean]**  
5 dedicados **[exclusivamente]** a uso comercial, *residencial o mixto* tendrán que presentar  
6 la impugnación ante *la Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios*  
7 *del [el] Tribunal de Primera Instancia de la región judicial en donde radique el condominio,*  
8 el cual tendrá jurisdicción **[primaria y]** exclusiva. **[En el caso de los titulares sean**  
9 **dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso**  
10 **residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos**  
11 **del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente**  
12 **administrador.]**

13 ...

14 ...

15 ...

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

19 ...”

20 Sección 6.- Se enmienda el Artículo 66 de la Ley 129-2020, según enmendada, para  
21 que lea como sigue:

22 “Artículo 66. – Presentación de Acciones de Impugnación

1 El Poder Judicial [**Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una División**  
 2 **Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios,**] *creará una Sala Especializada*  
 3 *de Adjudicación de Controversias de Condominios en cada región judicial para atender todo*  
 4 *tipo de controversia relacionada con condominios al amparo de esta Ley* [**todo lo relacionado**  
 5 **a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a**  
 6 **vivienda**]. El Poder Judicial [**Secretario**] tendrá la capacidad de nombrar el personal  
 7 necesario para la pronta atención de las *acciones* [**querellas**] presentadas por los  
 8 titulares de apartamentos [**al amparo de esta Ley**] contra el Consejo de Titulares, *la*  
 9 *Junta de Directores* o el Agente Administrador [**o por la Junta de Directores**] al amparo  
 10 *de esta Ley o aquellas leyes especiales aplicables.*

11 Se faculta *al Poder Judicial* a [**además al Secretario para**] adoptar y/o modificar los  
 12 reglamentos necesarios para la adjudicación de las *acciones* [**querellas**] presentadas en  
 13 el Tribunal [**Departamento**] y para el fiel cumplimiento de esta Ley.

14 ...”

15 Sección 7.- Se suprime el actual Artículo 67 de la Ley 129-2020, según enmendada,  
 16 y se sustituye por uno nuevo que leerá como sigue:

17 “Artículo 67. – *Facultades del Secretario de Justicia*

18 *El Secretario de Justicia, a través del Registro Inmobiliario Digital del Gobierno de Puerto*  
 19 *Rico, creará y mantendrá un registro o base de datos que contenga todos los condominios*  
 20 *sometidos al régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico. El registro o base datos aquí*  
 21 *creado incluirá lo siguiente, pero sin limitarse a: el año de construcción del condominio, el*  
 22 *número de apartamentos o unidades individualizadas, y el número de escritura pública, lugar*

1 *y fecha de otorgamiento del instrumento público de constitución del régimen de propiedad*  
2 *horizontal. Este registro no tendrá efecto constitutivo ni sustituirá el Registro de la Propiedad."*

3       Sección 8.- Se derogan los artículos 68 y 69 de la Ley 129-2020, según enmendada.

4       Sección 9.- Se reenumera el Artículo 70 de la Ley 129-2020, según enmendada,  
5 como Artículo 68, y a su vez se enmienda, para que lea como sigue:

6       "Artículo [70] 68. – Plan de Desastre y Emergencia

7       ...

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

14       ...

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

20       No obstante, los Consejos de Titulares quedan facultados para, previa autorización  
21 del [**Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor**] *Director del Negociado*  
22 *de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres*, adoptar planes alternos de

1 contingencia, cuando las características particulares del inmueble hagan onerosa o  
2 irrazonable la implementación del plan previsto en el reglamento promulgado por  
3 dicho **[Departamento]** *Negociado*.”

4 Sección 10.- Se reenumeran los artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76 de la Ley 129-2020,  
5 según enmendada, como los artículos 69, 70, 71, 72, 73 y 74, respectivamente.

6 Sección 11.- Cláusula Transitoria

7 Aquellas querellas o acciones activas en el Departamento de Asuntos del  
8 Consumidor a la fecha de la aprobación de la presente Ley, serán resueltas en dicho  
9 foro administrativo, salvo que alguna parte solicite la continuación de los  
10 procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia correspondiente.

11 Sección 12.- Vigencia

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