

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma} Asamblea
Legislativa

1^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 238

24 de junio de 2025

Presentada por el senador *Sánchez Álvarez*

Referida a la Comisión de

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico, realizar un estudio comprensivo sobre la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, con el propósito de corroborar que esta cumpla con su cometido de facilitar que aquellos que residen en condominios, lo hagan dentro de un marco de sana convivencia y respeto al derecho ajeno; así como constatar si el Departamento de Asuntos del Consumidor deba ser la agencia gubernamental encargada de administrar la precitada Ley 129; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, se aprueba con el propósito, entre otros, de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de acuerdo con los criterios establecidos en dicha Ley. En ese sentido, el titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

De igual manera, la Ley persigue que cada titular reconozca 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 tanto, en el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares están supuestos a actuar conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho.

Así las cosas, las disposiciones de esta Ley son aplicables al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno (1), declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen de propiedad horizontal establecido en esta Ley 129, haciéndolo constar por escritura pública y presentando ésta para que se inscriba ésta en el Registro de la Propiedad. Este régimen de la propiedad horizontal puede establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos ajenos, siempre que el dueño del suelo conceda el derecho de arrendamiento, de usufructo o de superficie a perpetuidad al edificante o constituyente del condominio.

Por otra parte, la escritura que establezca el Régimen de Propiedad Horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento de 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, excepto las modificaciones a la escritura matriz, con el fin variar el uso de un apartamento de uno residencial a uno no residencial o viceversa, requerirán del consentimiento unánime de todos los titulares. Las disposiciones de variaciones de destino y uso, con relación al número de votos requeridos, no aplican a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal previo a la aprobación de esta Ley, los cuales sólo se podrán modificar por unanimidad de los titulares.

En fin, a esta Ley de Condominios, se le incorporaron una serie de cambios que se supone faciliten la convivencia en los condominios, teniendo en cuenta una serie de

tendencias que se nutrieron de los desarrollos tecnológicos modernos, de las lecciones aprendidas como consecuencia de la crisis económica y de las situaciones de emergencia que sufrimos a consecuencia del huracán María.

Sin embargo, hemos visto en la prensa, distintas noticias que apuntan a que esta Ley de Condominios del 2020, realmente no atiende los intereses de los titulares, o dueños, de las unidades de apartamento, por lo que varias organizaciones han reclamado cambios a la ley que velen por las necesidades de los propietarios. Se ha señalado que, aunque no hay estadísticas oficiales, se estima que hay unos 3,000 condominios en los que viven alrededor de 500,000 familias compuestas predominantemente por personas de mayor edad, madres solteras y mujeres mayores de 50 años. A pesar de tratarse de propiedad privada igual que cualquier otra residencia, están sujetos a niveles de regulación y de interferencia por parte del gobierno mayor mayores a los que enfrentan los dueños de casas¹, indican quienes denuncian que la Ley de Condominio aparenta resultar ser una defectuosa.

De acuerdo a la Asociación de Titulares de Condominios, Inc. (ATC), y la Asociación de Administradores de Condominios de Puerto Rico, Inc. (AAC), el origen de los problemas con la ley de 2020 es que fue producida enteramente por personas que no representan los intereses de los titulares, sino sus propios intereses comerciales porque tienen prácticas profesionales y negocios que se nutren casi completamente de los negocios que hacen en condominios, por lo que la ley refleja y protege sus intereses y su forma de hacer negocio². Alegan, además, que una de las deficiencias principales del estatuto, es el concepto de que con un solo conjunto de reglas pretende controlar todos los tipos de actividades y convivencia que ocurre en los condominios³. También, fue un desatino, según estas organizaciones, el responsabilizar al DACO de la implantación y fiscalización de la ley porque la agencia, según ellos, no tiene los recursos, la capacidad, el interés o la base legal para meterse en las operaciones de los condominios⁴. A tales

¹ <https://www.noticel.com/gobierno/ahora/top-stories/20230606/convocan-a-titulares-para-denunciar-condominios-secuestrados-que-son-laberintos-sin-salida/>

² Id.

³ id.

⁴ id.

efectos, se ha propuesto que, se cree una ley o código de condominios enfocado solo en los asuntos de la administración de áreas comunes y que el resto de las reglas estén contenidas en las respectivas escrituras matrices de la propiedad⁵.

Expuesto todo lo anterior, es el propósito de esta Resolución, que se realice un estudio comprensivo sobre la aplicación de las disposiciones contenidas en la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, a los fines de corroborar que esta cumpla con su cometido de facilitar que aquellos que residen en condominios, lo hagan dentro de un marco de sana convivencia y respeto al derecho ajeno. De igual manera, persigue constatar si el Departamento de Asuntos del Consumidor deba ser la agencia gubernamental encargada de administrar la precitada Ley 129. Conforme al Reglamento Núm. 9386 de 6 de junio de 2022, corresponde al DACO proteger a los titulares de apartamentos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y reconocer el derecho de estos al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no se menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1. - Ordenar a la Comisión de Transportación, Telecomunicaciones,
- 2 Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico, realizar un
- 3 estudio comprensivo sobre la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley 129-
- 4 2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, con
- 5 el propósito de corroborar que esta cumpla con su cometido de facilitar que aquellos
- 6 que residen en condominios, lo hagan dentro de un marco de sana convivencia y
- 7 respeto al derecho ajeno; así como constatar si el Departamento de Asuntos del
- 8 Consumidor deba ser la agencia gubernamental encargada de administrar la precitada
- 9 Ley 129.

⁵ id.

1 Sección 2. - La Comisión de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios
2 Públicos y Asuntos del Consumidor le rendirá al Senado de Puerto Rico, un informe
3 con sus hallazgos, conclusiones y recomendaciones, incluyendo las acciones
4 legislativas y administrativas que deban adoptarse con relación al asunto objeto de
5 este estudio, en un término de tiempo no mayor de ciento veinte (120) días, luego de
6 aprobada esta Resolución.

7 Sección 3. - Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente después de su
8 aprobación.