

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma} Asamblea
Legislativa

1^{ra} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 239

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 sobre la figura del “Agente Administrador”, establecido en virtud de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, con el propósito de constatar que los requisitos dispuestos para ejercer como tal, sean acorde a las importantes y sustanciales funciones que les confiere la antes mencionada Ley 129; así como verificar si el Departamento de asuntos del Consumidor consistentemente realiza las investigaciones para determinar si el solicitante de una licencia de “Agente Administrador”, cualifica para la expedición de la misma, conforme al Reglamento Núm. 9263 de 18 de febrero de 2021, denominado como “REGLAMENTO SOBRE LICENCIA, PERMISO Y REGISTRO DE AGENTES ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS”; 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.

Sabido es que, conforme a la Ley 129, el Consejo de Titulares es la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Estos tienen personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros, responden los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento y que el mismo no puede asumir la forma corporativa o de sociedad.

Ahora bien, si bien es cierto que el Consejo de Titulares es la autoridad suprema sobre la administración del condominio, existe otra figura que es la designada por dicho Consejo para administrar la operación diaria del condominio, bajo la supervisión del Director o la Junta de Directores, a saber: el "Agente Administrador". Aunque la Ley 129 no le adscribe funciones taxativas, el Reglamento Núm. 9263 de 18 de febrero de 2021, denominado como "REGLAMENTO SOBRE LICENCIA, PERMISO Y REGISTRO DE AGENTES ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS", nos indica que, ninguna persona podrá operar como Agente Administrador en Puerto Rico sin haber obtenido, previamente, una licencia expedida para ello por el Departamento de Asuntos al Consumidor; la persona tendrá que completar y presentar ante el Secretario el formulario de solicitud provisto por el Departamento y pagar los derechos de licencia y los cargos de investigación correspondientes; si la solicitud de licencia fuere denegada, no se devolverá al solicitante la cantidad pagada por concepto de derechos de licencia; toda licencia emitida por el Departamento tendrá una vigencia de dos (2) años; la licencia expedida no será transferible; el original o copia de la licencia expedida por el Departamento se exhibirá en un lugar visible de la oficina principal del Agente Administrador; y todo Agente Administrador, debidamente licenciado, deberá solicitar la renovación de su licencia sesenta (60) días antes de su vencimiento.

Por otra parte, podemos ver que la Ley 129 establece el requisito de que el mismo adquiera una serie de pólizas de seguro de responsabilidad pública, sobre riesgos por deshonestidad o constitutivos de delito o fraude, y de responsabilidad profesional a favor del Consejo de Titulares. Además, exige que cumpla con poseer una póliza vigente de la

Corporación del Fondo del Seguro del Estado, y que presente un Certificado Negativo de Antecedentes Penales. También, establece protecciones para evitar posibles conflictos de interés cuando el Agente Administrador es simultáneamente un titular del condominio. No obstante, de la Ley ni del Reglamento surgen requisitos de experiencia previa o logros académicos.

Dicho lo anterior, entendemos apropiado realizar un estudio sobre la figura del “Agente Administrador”, con el propósito de constatar que los requisitos dispuestos para ejercer como tal, sean acorde a las importantes y sustanciales funciones que les confiere la antes mencionada Ley 129; así como verificar si el Departamento de Asuntos del Consumidor consistentemente realiza las investigaciones para determinar si el solicitante de una licencia de “Agente Administrador”, cualifica para la expedición de la misma, conforme a la Regla 8 del Reglamento Núm. 9263, antes citado.

Sin duda, es imperativo asegurar que la persona designada para administrar el día a día de un condominio cuente con las competencias necesarias para así hacerlo de forma efectiva, eficiente y responsable.

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 sobre la figura del “Agente Administrador”, establecido en virtud de la Ley
- 4 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”,
- 5 con el propósito de constatar que los requisitos dispuestos para ejercer como tal, sean
- 6 acorde a las importantes y sustanciales funciones que les confiere la antes mencionada
- 7 Ley 129; así como verificar si el Departamento de Asuntos del Consumidor
- 8 consistentemente realiza las investigaciones para determinar si el solicitante de una
- 9 licencia de “Agente Administrador”, cualifica para la expedición de la misma,
- 10 conforme al Reglamento Núm. 9263 de 18 de febrero de 2021, denominado como

1 “REGLAMENTO SOBRE LICENCIA, PERMISO Y REGISTRO DE AGENTES
2 ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS”.

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

9 Sección 3. - Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente después de su
10 aprobación.