

**(P. de la C. 1306)**  
**(Conferencia)**

## **LEY**

Para enmendar los Artículos 12, 15, 17, 35, 37, 48, 49, 51, 55, 58, 64 67 y 69 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, a los fines de realizar enmiendas técnicas a la Ley; autorizar el uso de plataformas para realizar asambleas ordinarias en formato híbrido; y para otros fines relacionados.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Actualmente los condominios se rigen por la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, cuyo objetivo es establecer un marco jurídico que proteja los derechos propietarios de los titulares según los términos y condiciones establecidos en los documentos constitutivos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, los cuales todos en un claro acto de adhesión se comprometieron a lo allí estipulado. No obstante, la Ley soslaya algunos aspectos importantes de las funciones administrativas de los Consejos de Titulares e integrantes de Juntas, que socavan el objetivo declarado en el estatuto. Por ejemplo, en su Artículo 51 se restringe innecesariamente la participación de los titulares en la toma de decisiones, al limitar el uso de herramientas virtuales para celebrar votaciones y reuniones exclusivamente a circunstancias en las que el Gobierno local o federal haya decretado un estado de emergencia. Como han señalado administradores y titulares, la participación en las asambleas celebradas en un entorno híbrido o virtual ha sido mayor. Por lo tanto, las reuniones en modalidad virtual o híbrida permiten que un mayor número de personas expresen sus inquietudes y puntos de vista que, a su vez, permiten a los Consejos de Titulares y Juntas de Directores conocer plenamente las necesidades de los propietarios y la capacidad de atenderlas de forma adecuada.

Por otro lado, la celebración de reuniones en un entorno híbrido o virtual permite que una mayor cantidad de personas tengan acceso a la información sobre las tareas que realizan los Consejos de Titulares y Juntas de Directores. Por consiguiente, permitir la celebración de las reuniones del Consejo de Titulares en un espacio virtual o híbrido únicamente cuando el gobierno local o federal declare un estado de emergencia es un impedimento innecesario en la capacidad de los titulares de participar en el proceso de toma de decisiones de los organismos deliberativos que representan sus intereses. Además, existen algunas incongruencias con el propósito expresado de la propia Ley que deben ser abordadas para armonizar el contenido de esta. Por ejemplo, el Artículo 64 es inconsistente con el Régimen de Propiedad Horizontal. En lugar de distribuir los costos de los daños de una parte del edificio exclusivamente a los titulares afectados como dispone este Artículo, el costo de la reparación debe dividirse entre todos los titulares para así cumplir con el Régimen de Propiedad Horizontal. Por otro lado, la Ley también

es deficiente en cuanto a las responsabilidades que delega en el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. Por eso, mediante esta Ley se pretende ampliar las responsabilidades del Secretario para atender mejor las necesidades de los titulares y facilitar la resolución de conflictos. Para ello, será deber del Departamento de Asuntos del Consumidor proveer apoyo técnico, según sea necesario, y hasta donde los recursos alcancen, a los Consejos de Titulares, Directores y personas interesadas, así como fungir de árbitro de las controversias y disputas que puedan surgir, salvo en determinadas circunstancias.

Las enmiendas esbozadas anteriormente son necesarias para adecuar la Ley 129-2020 a los tiempos actuales, permitiendo el uso de herramientas virtuales para facilitar el cumplimiento de las responsabilidades de los titulares, los Consejos de Titulares y las Juntas de Directores; permitir que el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor tenga un papel más claro en el arbitraje de conflictos entre titulares, Consejos de Titulares y Juntas de Directores. Esta Ley también aclara los procedimientos que deben seguirse en caso de que el Gobernador o el Presidente de los Estados Unidos declaren un estado de emergencia. Estos cambios garantizarán que la “Ley de Condominios” sea más completa, y consistente y permitirá que se realicen mejores procesos relacionados con los Consejos de Titulares.

*DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

Sección 1.- Enmendar el Artículo 12 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea:

“Artículo 12.- Contenido de la escritura pública

La escritura pública a que se refiere el Artículo 4 de esta Ley expresará las siguientes circunstancias:

- ...
- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) ...
- e) ...
- f) ...
- g) ...

h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se hará de acuerdo con a una descripción certificada provista por el ingeniero, agrimensor o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble, según se proyecte o se prevea que será edificado, o según edificado al momento de la certificación, que serán presentados en el Registro de la Propiedad, conforme el Artículo 22 de esta Ley.

i. Con la escritura se incluirá, además:

1) ...

2) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal en la que se haga constar:

...”

Sección 2.- Enmendar el Artículo 15 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea:

“Artículo 15.- Reglamento en Condominios con Apartamentos Destinados a Vivienda Conjuntamente con Apartamentos Destinados a Usos no Residenciales.

...

a) ...

b) ...

c) ...

d) ...

e) Se entenderá que la tarifa del servicio de energía eléctrica y agua potable consumido por aquellos abonados que representen juntas, consejos de titulares, constituidas bajo esta Ley serán de tarifa residencial y no comercial. Dicha conversión deberá aplicarse exclusivamente a aquellas facturas por consumo de servicios energéticos y de agua potable de los elementos comunes del inmueble que sean utilizados únicamente para promover el uso residencial de la estructura.

Las edificaciones constituidas bajo esta Ley, que tengan en una misma estructura usos residenciales y comerciales, podrán acogerse al ajuste de tarifa dispuesto en esta Ley.”

Sección 3.- Enmendar el Artículo 17 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 17.-Los elementos comunes del inmueble.

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

a) ...

(1) El vuelo, entendido este como el derecho a sobre elevar. La construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá el consentimiento unánime del Consejo de Titulares.

...

(b) ...

...”

Sección 4.- Enmendar el Artículo 35 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 35. – Entrega de Documentos al Comité de Transición.

Antes de celebrarse la asamblea dispuesta en el Artículo 33 de esta Ley, el Administrador Interino le entregará al Comité de Transición:

a) Únicamente cuando el administrador interino haya cobrado o esté cobrando cuotas de mantenimiento, deberá entregar los estados financieros debidamente auditados por un Contador Público Autorizado. El Contador Público Autorizado será escogido por el Comité de Transición y será pagado de los fondos operacionales del condominio. En la auditoría se pasará juicio, además, sobre la razonabilidad de los gastos incurridos en el mantenimiento de la propiedad comunal durante dicha administración interina en relación con el presupuesto vigente durante el periodo auditado. Si resultare alguna diferencia entre los ingresos y los gastos a la fecha de la transferencia de la administración, el Administrador Interino no tendrá derecho a reclamar de los titulares dicha diferencia, ni a compensarla con la deuda que se certifique.

Lo dispuesto en este inciso (a) no será de aplicación cuando el administrador interino no haya cobrado ni esté cobrando tales cuotas de mantenimiento.

b) ...

...”

Sección 5.- Enmendar el Artículo 37 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 37.- Notificaciones al Director o Junta de Directores.

Tanto el adquirente como el transmitente del título serán responsables de notificar al Director o Junta de Directores, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la transacción de cambio de titular, o persona jurídica de su apartamento, el nombre, los apellidos, los teléfonos de contacto, la dirección física, la dirección postal, la dirección de correo electrónico y el método preferido de notificación de los asuntos relacionados a su apartamento. Las personas jurídicas propietarias de apartamentos presentarán, además, una resolución corporativa u otro documento similar de su organismo administrativo, acreditando los nombres y apellidos de su agente residente y de sus directores, posición que ocupan en la entidad jurídica en representación de uno o más apartamentos del mismo condominio, los teléfonos de contacto, dirección física, dirección postal y dirección de correo electrónico. También notificarán la fecha de vigencia del cambio de titular o persona jurídica, la información sobre el financiamiento del apartamento por parte del adquirente, si hubiere alguno, y demás particulares de la adquisición, presentando y entregando copia de los documentos fehacientes que acrediten dicha transacción, además de estampar su firma en el registro correspondiente. En el caso de los apartamentos que pertenecieran a una persona jurídica esta designará, mediante resolución corporativa, a la persona que la representará y estampará su firma en el registro de titulares. El adquirente deberá notificar de cualquier otra persona que resida en dicho apartamento o a la cual sea arrendada.

La información recopilada en el Registro de Titulares se mantendrá protegida para usos estrictamente administrativos. Los titulares tendrán al menos acceso al nombre, dirección de correo electrónico y dirección postal de quienes comprenden la comunidad de titulares para fines de convocar al Consejo de Titulares, así como de la lista con los titulares hábiles para votar. Los titulares podrán autorizar a la Junta de Directores a ofrecer mayor información para los efectos de convocatoria por parte de un titular.

Será a partir de este registro del adquirente del apartamento que este podrá participar y votar en las asambleas del Consejo de Titulares.

El titular notificará cualquier cambio en la información requerida en este Artículo al Director o Junta de Directores dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de efectividad de dicho cambio. De la misma forma se notificará cualquier cambio en la hipoteca, o cualquier cesión o arrendamiento del apartamento, no más tarde de la fecha en que entra en vigor.

La escritura mediante la cual se haga la transferencia de título deberá contener la descripción de cada apartamento según conste en la Escritura Matriz.

En el caso de contrato de arrendamiento deberá haber expresión del arrendador de que conoce y observará plenamente las disposiciones de esta Ley, la escritura matriz y el reglamento del condominio.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento o incumplimiento de esta Ley y del reglamento por parte del arrendatario.

El incumplimiento con este Artículo tiene el efecto de que la persona o personas que residan en la unidad de vivienda, no sean reconocidas como personas autorizadas a utilizar las áreas comunes, recibir ningún servicio de parte de la Junta de Directores, personal contratado por el Consejo, administración u otro.”

Sección 6.- Enmendar el Artículo 48 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 48.-Consejo de Titulares.

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio, a menos que un foro con jurisdicción determine lo contrario.

El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros, responderán los titulares de forma subsidiaria y solo con su apartamento.

El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.

Todas las actividades u operaciones y todos los activos del Consejo de Titulares de un condominio, ya sea residencial, comercial, o una combinación de ambos, estarán exentos de toda clase de tributación sobre ingresos, propiedad, arbitrio, patente o cualquiera otra contribución impuesta o que más adelante se impusiere por el Gobierno. El Consejo de Titulares deberá cumplir los requisitos impuestos en la Ley 1-2011, según enmendada.” No obstante lo anterior, no será un requisito que el Consejo de Titulares obtenga una determinación

administrativa del Secretario de Hacienda para que se le reconozca su carácter de ser una entidad sin fines de lucro.

Sección 7.- Enmendar el Artículo 49 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 49.- Consejo de Titulares- Poderes y Deberes.

Corresponde al Consejo de Titulares:

a) ...

- 1) Junta de Directores.- En los condominios donde concurran más de veinticinco (25) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario y un Tesorero. El reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres (3) directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto. Los términos de estos cargos serán por un (1) año. Ningún cargo a la Junta podrá excederse por más de su término sin la aprobación mayoritaria del Consejo de Titulares. En el caso de condominios de menos de 25 titulares, la Junta de Directores podrá estar compuesta por un solo director que ocupara los tres cargos ejecutivos.

Salvo el cargo de Vocal, los demás oficiales electos necesariamente pertenecerán al Consejo de Titulares. Las funciones de Vocal las establecerá el Consejo de Titulares en su reglamento.

En condominios residenciales y mixtos, el apoderado de un titular o el Representante de Titular Corporativo que acredite mandato expreso de este, por virtud de escritura de poder, conforme establece la Ley, e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos, o mediante una resolución corporativa u otro documento similar acompañada con una certificación de cumplimiento de “good standing” podrá ser electo para ocupar el cargo de Vocal. En condominios comerciales, el Representante de Titular Corporativo podrá ocupar cualquier puesto. Los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, solo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.

...

- 2) Escoger al Agente Administrador, quien podrá ser una persona natural o jurídica, pero nunca podrá pertenecer a la comunidad de titulares, y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el reglamento.

...

..."

Sección 8.- Enmendar el Artículo 51 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 51.-Voto; Representación.

La asistencia a las asambleas del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará la fecha de la asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder general otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos. La autenticidad de la firma del titular se validará mediante el Registro de Titulares y tendrá que ser entregado con un mínimo de veinticuatro (24) horas antes de comenzar la asamblea. Este requisito será inaplicable a los titulares que enfrenten alguna situación de emergencia, ya sea por fallecimiento de familiar, enfermedad o accidente, quienes en tales casos podrán entregar el poder sin observar dicho término.

La representación en las asambleas del Consejo de Titulares en los que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas mayores de edad que, a su vez, sean titulares que no adeuden tres (3) o más cuotas de mantenimiento, o derramas o multas vencidas por más de sesenta (60) días, o primas del seguro matriz o combinación de estas, familiares de este, hasta el segundo grado de consanguinidad, el cónyuge o su arrendatario del condominio, o que sean mandatarios del titular en virtud de poder otorgado ante notario e inscrito en el Registro de Poderes y Testamentos o un abogado admitido al ejercicio de la profesión que valide de forma fehaciente, ser el representante legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular. En caso de matrimonios que, a su vez, al menos uno (1) de ellos es titular, solo podrán representar a un titular adicional. Ninguna persona que comparece a asamblea representando a un titular podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular. Los poderes de representación estarán disponibles antes durante y después de la asamblea para la revisión de cualquier titular que así lo solicite.

El poder para representar a un titular da derecho al voto y a hacer expresiones o hacer proposiciones. Cada titular o titular corporativo, que a su vez sean directivos o puedan representar entre sí más de un (1) apartamento sean o no titulares, tendrá derecho a un voto independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios o que puedan representar, para efectos del cómputo de mayoría numérica de titulares, o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su apartamento para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble. Se computará el porcentaje de participación que sea mayor entre los apartamentos que pertenezcan a un mismo titular, incluyendo las unidades pertenecientes a una o varias corporaciones que tengan los mismos directores entre sí, y que a su vez sean titulares.

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos de cuotas, o derramas o cuotas especiales o multas con pago vencido de sesenta (60) días o más, o alguna prima vencida del seguro comunal por cualquiera de los apartamentos de los que sea titular o titular corporativo o una combinación de éstas, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto, prestar su consentimiento o expresarse en las asambleas del Consejo de Titulares hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión.

Cuando uno (1) o más apartamentos pertenecieran a una persona jurídica, esta designará, mediante resolución corporativa u otro documento similar, a la persona que la representará para que asista a las asambleas y ejercite el derecho al voto que le corresponda. En ausencia de la resolución corporativa no podrá registrarse el voto de ese apartamento en las decisiones del Consejo de Titulares. La resolución corporativa u otro documento similar que acredite la representatividad tiene que ser entregada, por lo menos, veinticuatro (24) horas antes de la fecha de la asamblea.

Si algún apartamento pertenece proindiviso a diferentes propietarios, estos nombrarán a una (1) sola persona para que represente a la comunidad. En ausencia de la designación por escrito del representante de los propietarios no podrá registrarse el voto de ese apartamento en las decisiones del Consejo de Titulares. La persona designada será la única que podrá representar a otro titular.

Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuanto se trate de acuerdos que requieran la 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.

El Consejo de Titulares deberá establecer en su reglamento métodos más flexibles para permitir el voto por representación para Asambleas Extraordinarias con términos

de convocatoria más cortos, como aquella para considerar obras para atender estados de emergencia u obras urgentes.

No será necesaria la celebración de una asamblea del Consejo de Titulares para determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar en dicha asamblea renunciaren a la referida asamblea y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta. La renuncia a la celebración de la asamblea podrá notificarse de forma electrónica.

El Consejo de Titulares podrá establecer en su Reglamento mecanismos electrónicos para permitir la participación, de manera remota, de titulares en las asambleas ordinarias y extraordinarias, utilizando plataformas de videoconferencias y votación electrónica. El Reglamento incluirá la forma en que se identificará al titular que emite el voto y la forma en la que se notificarán los votos emitidos por apartamento a los titulares una vez terminada la votación, además de proveer un espacio donde el titular pueda, en caso de oposición a la propuesta sometida a votación, fundamentar debidamente la misma.

Cuando exista un estado de emergencia decretado por el gobierno local o federal en el que se incluya a Puerto Rico y se necesite tomar una determinación que requiera aprobación del Consejo de Titulares, pero no sea posible o segura la celebración de una asamblea extraordinaria, la primera opción del Consejo de Titulares será celebrar la asamblea extraordinaria utilizando plataformas de videoconferencia. No se podrán celebrar asambleas ordinarias ni se aprobarán derramas utilizando el método alternativo de Asambleas por videoconferencia. Si el reglamento del Condominio no se ha enmendado para establecer mecanismos de celebración de asamblea extraordinaria, se seguirá el siguiente mecanismo:

La Junta de Directores redactará una citación a los titulares que contendrá: 1) el nombre del condominio; 2) la fecha de la celebración de la asamblea extraordinaria; 3) la situación apremiante que requiere la celebración de una asamblea extraordinaria a través de plataformas de videoconferencias, haciendo referencia a la declaración de emergencia; 4) el periodo que se tendrá para recibir los votos, de ser necesaria una votación; y 5) la forma en que se realizará el voto, mediante documento impreso o mediante un mecanismo electrónico.

De utilizarse un mecanismo de voto electrónico, el mismo deberá proveer para que se pueda corroborar y certificar el resultado de la votación.

Se deberá mantener en el Libro de Actas copia de la notificación, copia fehaciente de su envío, prueba de los votos emitidos, la certificación del resultado de la votación y evidencia de la notificación del resultado.

En caso de que los titulares sean desalojados del condominio de forma permanente por alguna autoridad de seguridad del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, debido a un peligro inminente a su seguridad o salud, por el condominio haber quedado en ruina, estos no estarán obligados a cumplir con cuotas, derramas, cuotas especiales, multas, ni alguna prima vencida del seguro comunal para ejercer su derecho al voto, prestar su consentimiento o expresarse en las asambleas del Consejo de Titulares.”

Sección 9.- Enmendar el Artículo 55 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 55.-Poderes y Deberes del Secretario de la Junta de Directores.

El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

- a)...
- b) ...
- c)...
- d)...
- e)...
- f) Custodiará y brindará acceso a un archivo o carpeta digital en medios electrónicos, para la revisión de los titulares que así lo soliciten, todo documento perteneciente al Consejo que obre en los archivos del condominio, tales como, pero sin limitarse a, documentos relacionados a la actividad fiscal del condominio, las actas de las asambleas del Consejo de Titulares, las actas de las reuniones de la Junta de Directores, los contratos adjudicados, y las grabaciones oficiales de cualquier reunión de junta o asamblea. Además, mantendrá disponible para su revisión cualquier documento que pueda demostrar la titularidad de una persona natural o jurídica, para propósitos de conocer e identificar a sus dueños o representantes, y corroborar las firmas de cualquier poder o resolución corporativa. No estará disponible para la revisión de un titular la información personal de los demás titulares, a menos que otro Artículo de esta Ley así lo permita, o que el titular haya previamente autorizado la divulgación de dicha información.
- g) ...”

Sección 10.- Enmendar el Artículo 58 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 58.-Contratos con Suplidores de Materiales y Proveedores de Servicio por parte de la Junta de Directores.

...

...

Solo se podrán contratar servicios profesionales ofrecidos por personas que sean titulares del condominio, integrantes de la Junta de Directores, o personas relacionadas hasta el segundo grado por consanguinidad o de afinidad con los integrantes de la Junta, con titulares del condominio, o con el Agente Administrador, si durante el periodo de evaluación previo a la contratación se solicitaron y evaluaron al menos tres (3) cotizaciones para el mismo servicio. Dos (2) de dichas cotizaciones deben ser solicitadas a compañías o individuos que cumplan con las condiciones previamente establecidas. Cuando se evidencie que por la naturaleza del servicio o por la inexistencia de otros potenciales licitadores no se consiguieron las tres (3) cotizaciones necesarias, el Secretario deberá hacer constar por escrito mediante acta de la Junta de Directores las gestiones realizadas a esos efectos, así como la expresión de que no se encontraron más licitadores para dicho servicio y la evidencia debe estar disponible para la revisión de cualquier titular que así lo solicite. No se podrá contratar servicios profesionales de asesoría o representación legal, y de agente administrador, a ninguna persona que sea titular del condominio, integrantes de la Junta de Directores, o personas relacionadas hasta el segundo grado por consanguinidad o por afinidad con los integrantes de la Junta, o con titulares del condominio. Cuando se trate de servicios de asesoría o representación legal, ello se permitirá condicionado a que dicho servicio o asesoría se realice ad-honorem.”

Sección 11.- Enmendar el Artículo 64 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 64.-Distribución de Costos de Reconstrucción cuando el Inmueble no está Asegurado o Cuando el Seguro es Insuficiente.

Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares. Lo dispuesto en este Artículo podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.”

Sección 12.- Enmendar el Artículo 67 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 67.- Facultades y deberes del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor.

Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley 38-2017, según enmendada, dirigida a:

- a) requerir el registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del Consumidor no más tarde de treinta días desde que se otorgue la Escritura Matriz por el desarrollador.

...

Será deber ministerial del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor:

- a) Publicar cartas interpretativas y casos adjudicados para referencia de los administradores, titulares, las Juntas de Directores, los Consejos de Titulares y demás personas interesadas.
- b) Publicar los derechos y deberes de los titulares, los Consejos de Titulares, administradores, Juntas de Directores y procedimientos.
- c) Brindar orientación especializada en asambleas, a solicitud de la Junta de Directores, un titular o un grupo de titulares, sobre el estado de derecho aplicable a los administradores, titulares, Juntas de Directores, y Consejos de Titulares, sujeto a la disponibilidad de recursos.”

Sección 13.- Enmendar el Artículo 69 de la Ley 129-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 69.-Mediación; Adjudicación de Controversias; Multas Administrativas; Revisión Judicial

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos los poderes que le confiere la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor”, tanto al adjudicar las controversias que surjan bajo esta Ley, como para evitar que cualquier persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma, incluyendo la imposición de multas administrativas hasta la cantidad máxima

establecida en dicha Ley. En toda adjudicación de controversias el Secretario promoverá la mediación como método alternativo para dirimir las controversias, esto de conformidad a lo establecido en el Artículo 6 (ee) de la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada. Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta Ley podrá ser reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”.

El Departamento de Asuntos del Consumidor, si luego de analizar el expediente administrativo y todos los documentos relevantes a la querrela y las contestaciones de las partes, determina que no existe controversia sobre los hechos y que no es necesario celebrar una vista para recibir testimonio, podrá adjudicar la querrela sin necesidad de realizar una vista adjudicativa.”

#### Sección 14.- Separabilidad

Si cualquier parte de esta Ley fuese declarada nula o inconstitucional por un Tribunal con jurisdicción, el dictamen no afectará ni invalidará el resto de la Ley y su efecto quedará limitado al asunto objeto del dictamen.

#### Sección 15. - Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.