

Condominios de Puerto Rico, Ley de; Enmiendas
Ley Núm. 157-2026
1 de agosto de 2026

(P. del S. 1086)

LEY

Para enmendar los Artículos 17, 47, 49, 52, 57, 65, 66, 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, reenumerar el Artículo 73, como Artículo 71, y a su vez enmendarlo, y reenumerar los Artículos 71, 72, 74, 75 y 76, como los Artículos 69, 70, 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 tener la jurisdicción primaria exclusiva para dirimir controversias que surjan en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico; para establecer que el Consejo de Titulares tendrá la obligación, mediante el voto mayoritario, de establecer los requisitos mínimos de educación o el cumplimiento con cualquier curso relacionado con las disposiciones de la “Ley de Condominios de Puerto Rico” para la contratación de su Agente Administrador; para transferir a los municipios determinadas funciones administrativas relacionadas con el manejo de áreas de reciclaje en los condominios; para crear una Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios en cada región judicial; para incorporar una cláusula transitoria a los fines de reglamentar la transferencia de las querellas activas ante el Departamento de Asuntos del Consumidor que versen sobre Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de 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, 210 DPR 403 (2022). 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 de 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”.

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, que 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:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 17 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 17. - Los elementos comunes del

inmueble Los elementos comunes del inmueble son

los siguientes:

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

(1) ...

...

(6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos; para la cual será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado al área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al Alcalde del Municipio donde radique el condominio. El Alcalde o el funcionario en quien este delegue podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Alcalde o del funcionario designado de hacer cumplir con lo dispuesto en este subinciso, esta podrá solicitar un proceso de vistas administrativas, según la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”.

(7) ...

...”

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 47 de la Ley 129-2020, según enmendada,

conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 47. — La Reagrupación no Impedirá la Constitución Posterior del Inmueble en Propiedad Horizontal

La reagrupación prevista en el Artículo 71 de esta Ley no impedirá, en modo alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal, cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en esta Ley.”

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 49 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

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

Corresponde al Consejo de Titulares:

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

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.

...

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

...

2) Escoger al Agente Administrador, quien podrá ser una persona natural o jurídica, quien podrá o no 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. El

Consejo de Titulares tendrá la obligación, mediante el voto mayoritario, de establecer los requisitos mínimos de educación o el cumplimiento con cualquier curso relacionado 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 el licenciamiento y establecer requisitos bajo los cuales operarán los Agentes Administradores. Ningún miembro de la Junta de Directores, podrá fungir como Agente Administrador mientras ocupe dicho cargo.

...

...”

Sección 4.- Se enmienda el Artículo 52 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, 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 (2/3) partes de todos los titulares que a su vez reúnan dos terceras (2/3) partes 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 capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta. La determinación de que una oposición es infundada deberá constar por escrito, fundamentarse en criterios objetivos y será revisable por el Tribunal de Primera Instancia.

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

...”

Sección 5.- Se enmienda el Artículo 57 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 57. — Poderes y Deberes del Síndico

En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular podrá acudir al Tribunal de Primera Instancia de la región judicial donde radique el condominio para solicitar que se designe a un síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El tribunal, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por seis (6) meses. El Tribunal podrá relevar al síndico de sus funciones a petición de cualquier titular o por justa causa.

...

El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares, notificándole con copia al tribunal. Salvo que el tribunal así lo autorice, el síndico no podrá desempeñarse a la vez como Agente Administrador.”

Sección 6.- Se enmienda el Artículo 65 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

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

Las acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador, así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

...

Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios dedicados a uso comercial, residencial o mixto tendrán que presentar la impugnación ante la Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios del Tribunal de Primera Instancia de la región judicial en donde radique el condominio, el cual tendrá jurisdicción exclusiva.

...

...

...

El Tribunal en el que se diluciden las acciones de impugnación le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de costas y honorarios de abogados.

...”

Sección 7.- Se enmienda el Artículo 66 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 66. – Presentación de Acciones de Impugnación

El Poder Judicial creará una Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios en cada región judicial para atender todo tipo de controversia relacionada con condominios al amparo de esta Ley. El Poder Judicial tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención de las acciones presentadas por los titulares de apartamentos contra el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador al amparo de esta Ley o aquellas leyes especiales aplicables.

Se faculta al Poder Judicial a adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios para la adjudicación de las acciones presentadas en el Tribunal y para el fiel cumplimiento de esta Ley.

...”

Sección 8.- Se suprime el actual Artículo 67 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, y se sustituye por uno nuevo que leerá como sigue:

“Artículo 67. – Facultades del Secretario de Justicia

El Secretario de Justicia, a través del Registro Inmobiliario Digital del Gobierno de Puerto Rico, creará y mantendrá un registro o base de datos que contenga todos los condominios sometidos al régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico. El registro o base de datos aquí creado incluirá lo siguiente, pero sin limitarse a: el año de construcción del condominio, el número de apartamentos o unidades individualizadas, y el número de escritura pública, lugar y fecha de otorgamiento del instrumento público de constitución del régimen de propiedad horizontal. Este registro no tendrá efecto constitutivo ni sustituirá el Registro de la Propiedad.”

Sección 9.- Se derogan los Artículos 68 y 69 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”.

Sección 10.- Se reenumera como Artículo 68 el Artículo 70 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, y a su vez

se enmienda, para que lea como sigue:

“Artículo 68. – Plan de Desastre y Emergencia

...

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

...

El Comisionado del Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres del Departamento de Seguridad Pública de Puerto Rico adoptará la reglamentación que estime necesaria para establecer las normas que deberán observar, tanto los titulares individuales, como los Consejos de Titulares, en períodos de crisis de abastos de agua o de energía eléctrica.

No obstante, los Consejos de Titulares quedan facultados para, previa autorización del Comisionado del Negociado de Manejo de Emergencias y Administración de Desastres, adoptar planes alternos de contingencia, cuando las características particulares del inmueble hagan onerosa o irrazonable la implementación del plan previsto en el reglamento promulgado por dicho Negociado.”

Sección 11.- Se reenumeran los Artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, como los Artículos 69, 70, 71, 72, 73 y 74, respectivamente.

Sección 12. - Se reenumera como Artículo 71 el Artículo 73 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, y a su vez se enmienda, para que lea como sigue:

“Artículo 71. — Renuncia al Régimen de Propiedad Horizontal; Condiciones para Reagrupar las Fincas Filiales en Finca Matriz

La totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad horizontal o el propietario único, podrán renunciar a este régimen y solicitar del registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que estas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los Artículos 835 y siguientes del Código Civil de Puerto Rico.”

Sección 13.- Cláusula Transitoria

Toda querella, reclamación o acción presentada ante el Departamento de Asuntos del Consumidor y que se encuentre activa a la fecha de aprobación de esta Ley continuará su trámite y será resuelta en dicho foro administrativo, salvo que alguna de las partes solicite su transferencia al Tribunal de Primera Instancia con competencia dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de esta Ley.

La solicitud de transferencia deberá presentarse ante el Departamento de Asuntos del Consumidor dentro de dicho término, el cual vendrá obligado a resolverla mediante determinación fundamentada dentro de un término no mayor de quince (15) días. El Departamento autorizará la transferencia solicitada, excepto en aquellos casos en que, a la fecha de presentarse la solicitud, el caso ya se encuentre listo para vista adjudicativa y dicha vista haya sido señalada. En tales casos, no procederá la transferencia y el asunto continuará hasta su resolución final ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Las determinaciones del Departamento de Asuntos del Consumidor autorizando o denegando la transferencia no estarán sujetas a reconsideración. No obstante, podrán ser revisadas mediante recurso de revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones dentro del término jurisdiccional de veinte (20) días contados a partir desde la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de esta. La Sentencia del Tribunal de Apelaciones podrá ser revisada mediante recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico dentro del término jurisdiccional de diez (10) días, contados a partir desde la fecha de archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia.

Autorizada la transferencia, la parte promovente deberá presentar la correspondiente demanda ante el Tribunal de Primera Instancia dentro del término jurisdiccional de treinta (30) días contados a partir de la fecha en que advenga final y firme la resolución del Departamento de Asuntos del Consumidor que autorice la transferencia. Dicha demanda deberá incluir como anejos: (a) copia íntegra y digital del expediente administrativo ante el Departamento de Asuntos del Consumidor; (b) copia de la resolución u orden final y firme que autoriza la transferencia; y (c) certificación de notificación a todas las partes.

La certificación de notificación se efectuará de la misma forma en que las partes eran notificadas en el procedimiento administrativo ante el Departamento de Asuntos del Consumidor. Presentada la demanda con sus anejos y la correspondiente certificación de notificación, el Tribunal de Primera Instancia adquirirá jurisdicción sobre las partes, sin necesidad de emplazamiento, toda vez que el Departamento de Asuntos del Consumidor ya había adquirido jurisdicción sobre estas en el procedimiento administrativo, y dicha jurisdicción sobre la persona se entenderá transferida al foro judicial exclusivamente para la continuación del mismo asunto.

La presentación de la solicitud de transferencia no paralizará los procedimientos

ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, salvo orden en contrario. Una vez advenga final y firme la autorización de transferencia y se presente oportunamente la demanda ante el Tribunal de Primera Instancia conforme a lo aquí dispuesto, el Departamento cesará en su jurisdicción sobre el asunto transferido.

El incumplimiento con el término o con cualquiera de los requisitos aquí establecidos conllevará que la transferencia quede sin efecto y que el caso continúe su trámite ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, si aún estuviese pendiente, o la desestimación sin perjuicio de la acción judicial, según corresponda. Cualquier solicitud de transferencia presentada fuera del término aquí dispuesto será nula y no producirá efecto jurídico alguno.

No podrá presentarse una nueva acción independiente sobre la misma controversia mientras esté pendiente el trámite de transferencia dispuesto en esta cláusula, ni podrán fraccionarse las reclamaciones ya contenidas en el expediente administrativo transferido.

Sección 14.- Vigencia

Esta Ley entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación.