



7 University Avenue, Suite 701
San Juan, PR 00925-2527

mariana.hernandez4@upr.edu
juan.hernlopez@upr.edu

787- 460-5715

30 de julio de 2025

HON. VÍCTOR L. PARÉS OTERO
Presidente de la Comisión de Gobierno
Cámara de Representantes
comgobierno@camara.pr.gov
jrosado@camara.pr.gov

Proyecto del Senado 611

Estimado Presidente:

Nos place hacerle llegar nuestros comentarios sobre el Proyecto del Senado 611, según fue aprobado por el Senado de Puerto Rico (PS 611), que persigue enmendar varios artículos de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico (Ley de Condominios o nueva Ley), con el objetivo de reestablecer la existencia del Comité Conciliación, y requerir el agotamiento de esfuerzos ante dicho Comité como requisito para que las personas puedan acudir a los foros adjudicativos que correspondan. Como profesores adjuntos de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico y abogados dedicados al derecho de condominios, queremos compartir con la Comisión de Gobierno de la Cámara de Representantes y con la Asamblea Legislativa nuestro análisis y recomendaciones sobre la referida medida.

La versión del PS 611 que fue aprobada por el Senado de Puerto Rico y que está ante la consideración de la Cámara de Representantes, propone enmendar los Artículos 3, 39, 59 y 65 de la Ley de Condominios. De acuerdo con la Exposición de Motivos, el interés de restablecer el Comité de Conciliación en los condominios obedece al aumento en *la cantidad de querellas que titulares de apartamentos en condominios están presentando ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO)*, lo que ha causado un atraso en la solución de ese tipo de conflicto. La Exposición de Motivos también aborda el interés de promover, a través del Comité de Conciliación, *el establecimiento de planes de pago sobre cuotas adeudadas* para evitar los costos que representa para los Consejos de Titulares la presentación y el litigio ante el Tribunal de esos reclamos.

Sin embargo, el PS 611 propone dar un alcance al ámbito de acción del Comité de Conciliación que es mucho más amplio del necesario para atender los problemas planteados en la Exposición de Motivos, y que es inconsistente con un

principio fundamental del derecho de condominios: que el Consejo de Titulares es el organismo interno de autoridad suprema sobre cada condominio. De igual forma, requerir el agotamiento del proceso ante el Comité de Conciliación puede resultar, en ocasiones, incompatible con el acceso a la justicia y los intereses que la Ley de Condominios protege. El reconocimiento y respeto de dichos principios requiere múltiples cambios al PS 611.

A continuación exponemos nuestros comentarios sobre las enmiendas propuestas por el PS 611 que nos parecen positivas, así como sobre aquellas enmiendas que nos causan inquietudes y que deben ser atendidas para su aprobación.

- I. **En general: si bien el restablecimiento del Comité de Conciliación es positivo, el ámbito de intervención del Comité no puede incluir las impugnaciones o revisiones de acuerdos del Consejo de Titulares. Hacerlo es un contrasentido jurídico.**

El Comité de Conciliación en los condominios surgió inicialmente como resultado de las amplias enmiendas introducidas por la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003 a la hoy derogada Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958 (anterior Ley de Condominios). Su objetivo fue reducir el número de *querellas presentadas ante el DACO* “que no hubiesen tenido que llegar a ese foro si se hubiese hecho un esfuerzo genuino por discutir el asunto internamente en el condominio.”¹ Con la aprobación de la nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020, según enmendada, se eliminó el Comité de Conciliación. En atención a que no identificamos en el historial legislativo del Proyecto de la Cámara 1874 de 2018, el cual se convirtió en la Ley 129-2020, exposición alguna sobre las razones para su eliminación, suponemos que ello se debió a que, en pocas ocasiones, la intervención del Comité lograba evitar o reducir la presentación de querellas ante el DACO.²

Durante toda su existencia bajo la legislación anterior, el ámbito de intervención del Comité de Conciliación estaba restringido a los reclamos que tuvieran titulares sobre acciones u omisiones de la Junta de Directores. Ello *no quiere decir* que, al restablecerse el Comité de Conciliación en nuestro ordenamiento, esté vedado extender su ámbito de intervención a, por ejemplo, *promover el otorgamiento de acuerdos de planes de pago*, pero ciertamente **no puede exigirse que dicho Comité intervenga en impugnaciones de acuerdos del Consejo de Titulares.**

¹ Michel J. Godreau y Mariana I. Hernández Gutiérrez, *El Condominio: el Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico*, 3da Ed., Ediciones Situm (2023), pág. 316.

² Godreau y Hernández Gutiérrez, *supra*, en la pág. 317.

Es un principio fundamental del derecho de condominios que el Consejo de Titulares es el organismo de autoridad suprema sobre el condominio. Así lo reconoce clara y expresamente el Art. 48 de la Ley 129-2020:

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. [(Énfasis suplido.)]

Cónsono con este principio, las fuentes de derecho que rigen en cada condominio son las siguientes, en orden de jerarquía:

- 1) La Ley de Condominios:
- 2) El Reglamento de Condominios promulgado por el DACO a tenor con las disposiciones de la Ley de Condominios:
- 3) La escritura matriz del condominio en particular;
- 4) El reglamento del condominio en particular; y
- 5) Los acuerdos del Consejo de Titulares.³

El Comité de Conciliación no puede intervenir con los acuerdos del Consejo de Titulares toda vez que, por ser el Consejo de Titulares el organismo de autoridad superior en cada condominio, ningún comité –ni la Junta de Directores– puede dejar sin efecto o modificar una resolución o acuerdo aprobado por el Consejo de Titulares reunido en asamblea.⁴ El único organismo interno que, como regla general, puede modificar o revocar un acuerdo del Consejo de Titulares, es el propio Consejo. Por ello, extender el ámbito de intervención del Comité de Conciliación a acciones sobre decisiones del Consejo de Titulares sería un contrasentido jurídico, contrario a la naturaleza del Consejo de Titulares como organismo interno de autoridad superior y contrario a los principios democráticos por los cuales el Consejo es el organismo superior.

³ Godreau y Hernández Gutiérrez, *supra*, en la pág. 129.

⁴ Godreau y Hernández Gutiérrez, *supra*, en la pág. 317.

Este reparo con el texto del PS 611 que fue aprobado por el Senado de Puerto Rico no se limita a aquellas partes de su contenido que requerirían que un titular insatisfecho con un acuerdo aprobado por el Consejo de Titulares en asamblea, tenga que acudir primero al Comité de Conciliación, antes de impugnar en DACO dicho acuerdo. Como ya hemos dicho, en esos casos, acudir al Comité de Conciliación será un esfuerzo fútil, ya que ni el Comité –ni la Junta de Directores– tienen autoridad legal para modificar ni dejar sin efecto un acuerdo aprobado por el Consejo de Titulares en asamblea. La Junta de Directores sólo podría volver a convocar al Consejo de Titulares para discutir nuevamente el asunto y que el Consejo de Titulares determine si mantiene o varía su decisión.

Nuestro reparo con la versión actual del PS 611 también incluye aquellas partes de su contenido que requerirían que el Consejo de Titulares tenga que acudir al Comité de Conciliación antes de poder presentar una acción judicial ante el Tribunal de Primera Instancia. Por las razones que ya hemos expuesto, cuando se trate de reclamaciones que el Consejo de Titulares haya decidido en una asamblea presentar en contra de uno o más titulares, ese requisito será un esfuerzo totalmente fútil, ya que ni el Comité de Conciliación ni la Junta de Directores tienen autoridad para modificar o dejar sin efecto un acuerdo del Consejo de Titulares.

De otro lado, no necesariamente la presentación de una acción legal por el Consejo de Titulares tiene que estar precedida de un acuerdo en asamblea a esos fines. Puede ocurrir que el Consejo de Titulares presente una demanda en contra de un titular o residente, a raíz de una decisión de su Junta de Directores. La variedad de demandas que puede tener que presentar el Consejo de Titulares se extiende mucho más allá de acciones de cobro por cuotas adeudadas. Esta variedad de acciones incluye peticiones de *injunction* para hacer valer disposiciones de la Ley de Condominios, del reglamento o de la escritura matriz del condominio, o para requerir el cese y desista inmediato de acciones que perjudican el uso y disfrute de elementos comunes. A modo de ejemplo, un Consejo de Titulares puede tener que presentar un *injunction* para lograr el acceso necesario a un apartamento para poder reparar elementos comunes, cuando el titular del apartamento se esté negando a ello a pesar de que el Artículo 39 de la Ley impone claramente esa obligación.

Naturalmente, cuando se trate de acciones del Consejo de Titulares para hacer cumplir la Ley de Condominios, el reglamento o la escritura matriz, o cuando se trate de acciones interdictales del Consejo de Titulares para requerir el cese y desista inmediato de una conducta que perjudica a la comunidad de titulares, tampoco puede requerirse el agotamiento previo de un proceso ante el

Comité de Conciliación, independientemente de que la presentación del reclamo no haya sido previamente consultado en una asamblea del Consejo de Titulares. De más está decir que el agotamiento del proceso ante el Comité de Conciliación es incompatible con el objetivo de las acciones interdictales. Además, aun cuando no haya una petición de *injunction*, la presentación de una demanda del Consejo de Titulares para hacer cumplir la Ley, la escritura matriz o el reglamento, necesariamente implica que el asunto ha sido objeto de consulta legal y cuenta con el respaldo de la opinión legal de la representación legal del Consejo de Titulares. Ello es así, toda vez que por ser una persona jurídica, el Consejo de Titulares no puede acudir a foro adjudicativo alguno sin representación legal.

Más aun, estas acciones de parte del Consejo de Titulares no guardan relación alguna con los problemas que, según se expresa en la Exposición de Motivos, la Asamblea Legislativa desea atender. No son casos que se presentan ante el DACO, sino ante el Tribunal de Primera Instancia,⁵ por lo que nada tienen que ver con el volumen de casos que se han acumulado ante dicha agencia, y tampoco son casos de cobro de dinero cuya solución ágil y económica pueda promoverse mediante un plan de pago.

Por todo lo anterior, en relación con el tema objeto de esta Parte (I), recomendamos que el PS 611 sea enmendado para eliminar todo el lenguaje que requiera el agotamiento del proceso ante el Comité de Conciliación (i) para impugnar acuerdos del Consejo de Titulares, y (ii) para que el Consejo de Titulares tenga que primero acudir al Comité de Conciliación, antes de poder presentar acciones (sean interdictales o no) en contra de titulares o residentes, que no sean de cobro de dinero por cuotas adeudadas.

II. En general: el requisito de agotar el procedimiento ante el Comité de Conciliación no puede ser una regla absoluta. Debe reconocerse una excepción que permita al titular reclamante acudir directamente al foro adjudicativo con jurisdicción, cuando surja de las alegaciones y de la prueba documental que el caso amerita una intervención inmediata.

Contrario a la legislación anterior, el PS 611 propone establecer el requisito de agotamiento del procedimiento ante el Comité de Conciliación sin excepción alguna.

El Artículo 42 de la derogada Ley 104 de 1958 reconocía la posibilidad de que el requisito de agotamiento del procedimiento ante el Comité de Conciliación resultara incompatible con el acceso a la justicia. Ante ello, permitía que se

⁵ Véase, Art. 65 de la Ley 129-2020, según enmendada.

eximiera del requisito de agotamiento a aquellas controversias que, por su naturaleza y circunstancias, lo ameritaran. Específicamente, el referido Artículo 42 establecía: “El foro competente ante el cual se presente la querella o reclamación podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso.” A tono con dicha excepción, la Sección 27 del derogado Reglamento Núm. 6728 del DACO reconocía:

A. El titular o grupo de titulares que impugnen cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Director o de la Junta de Directores deberán presentar evidencia documental acreditativa de que:

1. Solicitó por escrito, ante el Director o la Junta de Directores que atendiera su reclamación y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación u otra evidencia de la notificación de la misma, ni la refirió a la consideración del Comité de Conciliación.

2. Su reclamación no fue atendida dentro de los términos provistos por la Ley o que la solución propuesta por el Director o la Junta de Directores o por el Comité de Conciliación, le es gravemente perjudicial.

3. Deberá acompañar copia fehaciente de la determinación tomada por el Director, la Junta de Directores o el Comité de Conciliación.

El Departamento podrá eximir al querellante de los requisitos anteriores, si de las alegaciones de la querella y de la prueba documental sometida como parte de la misma, se puede concluir que la naturaleza del caso amerita una intervención inmediata. [(Énfasis suplido.)]

Para asegurar el acceso a la justicia y evitar que se frustren los principios y derechos que la Ley de Condominios protege, es esencial que el PS 611 exima del requisito de agotar el procedimiento ante el Comité de Conciliación a aquellos reclamos que, por su naturaleza y circunstancias, así lo ameriten. Ejemplo de ello, serían los casos que cumplan con los requisitos para solicitar y obtener un entredicho provisional o un *injunction* preliminar.

III. En general: el rol del Comité de Conciliación debe ser, única y exclusivamente, de promover la solución de las diferencias y conflictos a través de la conciliación. El Comité no debe ser un adjudicador de controversias ni un cuerpo de jerarquía superior a la Junta de Directores, y mucho menos al Consejo de Titulares.

A pesar de que el nombre del Comité de Conciliación sugiere que sus funciones estarán dirigidas única y exclusivamente a promover la solución de controversias a través de la conciliación (o sea, de compromisos o acuerdos), el PS 611 propone utilizar lenguaje que tendrá el efecto de dar al Comité de Conciliación la autoridad para tomar decisiones vinculantes sobre los miembros de la Junta de Directores, el Agente Administrador y todos los titulares.⁶ A modo de ejemplo, como parte de las enmiendas propuestas por el PS 611 al Artículo 65, se incluye lo siguiente: “Cada condominio constituido bajo el régimen de propiedad horizontal deberá establecer un Comité de Conciliación, el cual actuará como un mecanismo de resolución de disputas entre condóminos. *El Comité de Conciliación también atenderá, como foro inicial, toda reclamación que un condómino tenga contra el Agente Administrador, la Junta de Directores y el Consejo de Titulares, así como toda reclamación que el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o un Agente Administrador tenga contra un condómino.*” (Énfasis suplido). Asimismo, el PS 611 propone añadir un inciso (2)(b) que incluye la siguiente oración: “*El Comité de Conciliación deberá indicar que, de no recibir la posición de la parte reclamada dentro del término solicitado, podría resolver la Reclamación sin el beneficio de su posición.*” (Énfasis suplido.) También propone añadir un inciso (4) a dicho Artículo que se titula “Jurisdicción del Comité de Conciliación” y que establece que el “Comité de Conciliación será el organismo con jurisdicción original para atender las disputas que puedan ocurrir”. (Énfasis suplido.) A su vez, propone añadir una definición de Comité de Conciliación en el Artículo 3 de la Ley que establece que el Comité tendrá autoridad para *aprobar* planes de pago.

Como hemos advertido, el Consejo de Titulares es el organismo de autoridad suprema sobre el condominio y así tiene que ser, ya que el Consejo de Titulares es el organismo integrado por todos los titulares de apartamentos en el condominio. La Ley de Condominios reconoce que, dependiendo del tamaño del condominio, el Consejo de Titulares tendrá un Director o Junta de Directores, que será su órgano ejecutivo, a cargo de la dirección y supervisión de la administración cotidiana del condominio, cuyos miembros deberán actuar en cumplimiento con su deber de fiducia. Véase, por ejemplo, el Artículo 52 de la Ley. En consideración a ello, el Consejo de Titulares tiene la potestad de pasar juicio sobre las gestiones de los directores y del Agente Administrador y de removerlos en cualquier

⁶ En la Parte I de esta ponencia ya expusimos las razones por las cuales el Comité no puede tener autoridad ni jerarquía superior al Consejo de Titulares.

momento, con o sin justa causa, mediante el voto mayoritario. Igualmente, en atención a la diversidad de asuntos que suelen atender los Directores o Juntas de Directores y a los perjuicios que puede sufrir el Consejo de Titulares ante acciones u omisiones negligentes de los integrantes de su órgano ejecutivo, el Artículo 49 (a)(1) específicamente provee para que el Consejo de Titulares adquiera pólizas de seguro para protegerse de esos riesgos.

El PS 611 tiene lenguaje que parece convertir al Comité de Conciliación en un cuerpo de jerarquía superior a la Junta de Directores, al sugerir que puede tener facultad para tomar decisiones que modifiquen o dejen sin efecto decisiones de la Junta de Directores, sin imponerle un deber de fiducia ni los principios que deben guiar sus acciones, más allá de lograr acuerdos de conciliación o expresarse sobre las controversias que se presenten ante sí, y sin proveer para su remoción antes de la celebración de la próxima asamblea ordinaria. Ello es insostenible.

Nótese además que el PS 611 no provee para que el Consejo de Titulares quede protegido de riesgos por decisiones, actuaciones u omisiones culposas de los integrantes del Comité de Conciliación. Conceder al Comité de Conciliación la facultad de tomar decisiones vinculantes para el Consejo de Titulares y, así, modificar o dejar sin efecto decisiones de la Junta de Directores, tendrá el efecto de crear un cuerpo de jerarquía superior a la Junta de Directores que no estará sujeto a la rendición de cuentas. Bajo el texto que actualmente propone el PS 611, la Ley de Condominios no regulará ni limitará la discreción de los integrantes del Comité, como ocurre con los integrantes de la Junta de Directores.⁷ El Consejo de Titulares tampoco podrá removerlos, ni contará con la protección que ofrecen las cubiertas de seguro que suelen tener los Consejos de Titulares –a tenor con lo dispuesto en el Artículo 49 (a)(1)– para protegerse de daños o pérdidas causadas por errores o actos negligentes de los miembros de la Junta de Directores.

Otra inquietud práctica que tenemos con las facultades adjudicativas y de jerarquía superior que el PS 611 propone otorgar al Comité de Conciliación se refiere a la asesoría legal que necesitarán los miembros del Comité para cumplir con tales funciones. De más está decir que, de tener facultades adjudicativas y de jerarquía superior, el Comité tendrá que ejercerlas de conformidad con la Ley de Condominios y demás normas de derecho aplicables. ¿Quién ofrecerá guía jurídica a los integrantes del Comité? Naturalmente, los asesores legales que hayan asesorado o estén asesorando al Consejo de Titulares, a través de los miembros de la Junta de Directores, no podrán hacerlo. ¿Tendrá entonces el Consejo de Titulares que incurrir en gastos adicionales para la contratación de abogados que provean asesoría legal al Comité? De ser ese el caso, ¿quién será el cliente de esos abogados? ¿Serán los miembros del Comité de Conciliación en su carácter personal?

⁷ Véase, por ejemplo, Artículos 53 al 56 de la Ley de Condominios.

Es forzoso concluir que **el Comité de Conciliación no debe tener facultad para aprobar ni emitir decisión alguna que sea vinculante para el Consejo de Titulares o para cualquier titular, o que pueda modificar o dejar sin efecto una decisión del Director o de la Junta de Directores. En honor a su nombre, sus funciones deben estar únicamente dirigidas a promover y lograr soluciones a las controversias que se generen y sobre las cuales tenga inherencia, a través de la conciliación de los conflictos.** Así era que operaba el Comité de Conciliación bajo la derogada Ley 104 de 1958. Sobre el particular, véase el Artículo 42 en su subinciso (a)(2)(cc), que hacía referencia a la solución *propuesta por el Comité de Conciliación*.

IV. En general: los Acuerdos de Conciliación deben constar por escrito, so pena de nulidad absoluta.

En tanto y en cuanto los llamados Acuerdos de Conciliación serán acuerdos para resolver disputas y evitar la presentación de pleitos ante el DACO o ante el Tribunal (en el caso de las disputas entre titulares y los reclamos de pago de cuotas adeudadas), dichos acuerdos serán contratos de transacción extrajudicial. Véase, Art. 1497 del Código Civil (“Por el contrato de transacción, mediante concesiones recíprocas, las partes ponen fin a un litigio o a su incertidumbre sobre una relación jurídica.”). El Artículo 1503 del Código Civil exige que los contratos de transacción estén por escrito, so pena de nulidad. Este requisito de forma es esencial, pues permite que haya certeza sobre la controversia o disputa que es objeto de la transacción y que, conforme al Artículo 1500 del Código y su doctrina interpretativa, constituirá cosa juzgada.

Por lo tanto, el PS 611 **debe especificar que todo acuerdo de conciliación, incluyendo acuerdos de plan de pago, deben constar por escrito, so pena de nulidad absoluta.**

V. Enmiendas propuestas al Artículo 3

El PS 611 propone enmendar el Artículo 3 de la Ley 129-2020, según enmendada, para añadir la definición del Comité de Conciliación que es objeto de la medida. Ante el interés de la Asamblea Legislativa de restablecer el Comité de Conciliación, nos parece positivo que se incluya la definición de dicho Comité en el Artículo 3 de la Ley, no sin antes hacer varios ajustes importantes.

En primer lugar, contrario a la definición propuesta por el PS 611, de aprobarse esta medida, el Comité de Conciliación no sería creado por el Consejo de Titulares, sino por la Ley. Asimismo, como hemos alertado, **el Comité de Conciliación no debe tener facultad para aprobar ni emitir decisión alguna que**

sea vinculante para el Consejo de Titulares o que deje sin efecto determinaciones de su Junta de Directores, sino que sus funciones deben estar dirigidas a lograr soluciones a las controversias que se generen y sobre las cuales tengan inherencia, a través de la mediación de los conflictos.

Así, en consideración a lo expuesto en esta ponencia, recomendamos modificar la definición de Comité de Conciliación que propone el PS 611 de la siguiente forma:

h) Comité de Conciliación: Comité creado por esta Ley ~~el Consejo de Titulares~~, con el objetivo de promover la resolución de disputas entre los condóminos y atender las reclamaciones de los condóminos contra el Agente Administrador, la Junta de Directores, el Consejo de Titulares ~~y viceversa~~. A su vez, estará encargado de evaluar y ~~aprobar~~ recomendar o promover posibles planes de pago de cuotas de mantenimiento sujeto a las disposiciones de esta ley.

VI. Enmiendas propuestas al Artículo 39

Por las razones expuestas en la Parte I de esta ponencia, recomendamos modificar las enmiendas propuestas al Artículo 39 de la siguiente forma:

...

Previo a ejercer las acciones aplicables en los foros correspondientes, ~~el condómino, los condóminos el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador,~~ deberán agotar el procedimiento ante el Comité de Conciliación, sujeto a lo dispuesto en el Artículo 65. ~~el remedio establecido en el Artículo 65 ante el Comité de Conciliación.~~

...

VII. Enmiendas propuestas al Artículo 59

El Comité de Conciliación puede ser un vehículo importante para promover acuerdos de planes de pago sobre las cuotas adeudadas por titulares, y así evitar que el Consejo de Titulares tenga que instar acciones judiciales de cobro. Sin embargo, por razones obvias, ese no sería el caso en aquellas instancias en las que no se haya logrado comunicación con el titular, a pesar de los esfuerzos razonables y de buena fe hechos por los agentes del Consejo de Titulares a esos fines. Por ejemplo, puede ocurrir que el titular deudor no resida en el condominio

y la información de contacto que obra en el Registro de Titulares no está vigente; o que el titular haya fallecido y se desconozca la identidad de sus sucesores, entre otras posibles situaciones. Precisamente, ante circunstancias como estas es necesario que el PS 611 reconozca excepciones al agotamiento del procedimiento ante el Comité de Conciliación antes de acudir al foro adjudicativo.

Sujeto a lo anterior, apoyamos la propuesta del PS 611 de que el Comité de Conciliación esté a cargo de promover acuerdos de plan de pago sobre cuotas adeudadas, en aquellos casos en que haya comunicación con el titular deudor.

Sin embargo, notamos que el PS 611 está proponiendo eliminar el texto de la Ley que exige que el titular que solicita un plan de pago “demuestre que ha mediado o acontecido un evento que ha tenido el efecto de mermar sus ingresos o capacidad de pago.” Dicha exigencia no debe ser eliminada. La Ley de Condominios exige, en su Artículo 39, que todos los titulares contribuyan proporcionalmente “a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.” **Se trata, pues, de una obligación esencial que constituye uno de los pilares más importantes del Régimen y que está basada en un principio de justicia: todos deben aportar al mantenimiento y conservación de los bienes que son de todos.**

Según expusimos en la ponencia sobre el Proyecto del Senado 1287 presentado en el año 2023, para que un titular pueda recibir el tratamiento especial que implica un acuerdo de plan de pago para que el titular pueda amortizar su deuda y pagar poco a poco lo que debió haber pagado pero no pagó, la Junta de Directores debe poder requerir –y el titular debe tener que proveer– toda aquella prueba que de ordinario se utilice para demostrar ingresos y capacidad de pago. Ejemplos de esa prueba son talonarios de pago de salario, planillas de contribución sobre ingresos o estados financieros. Si el titular solicita el plan de pago por razón de que han reducido sus ingresos, tiene que presentar la prueba de la cual surja que han reducido sus ingresos. **Si no tiene esa prueba o no quiere presentarla, el titular no puede tener derecho al plan de pago.**

Por todo lo anterior, recomendamos modificar las enmiendas propuestas al Artículo 59 de la siguiente forma:

...

La deuda de un titular por concepto de cuotas de mantenimiento para gastos comunes se le podrá reclamar judicialmente luego de ser requerido el pago mediante correo certificado con acuse de recibo y luego de haber cumplido con el

proceso establecido en el Artículo 65 de esta Ley, salvo en aquellos casos en que se desconozca la identidad o la información de contacto del titular deudor, y salvo en cualquier otro caso que, por sus circunstancias, no tenga sentido el agotamiento de los esfuerzos transaccionales ante el Comité de Conciliación.

...

Sin embargo, antes de la suspensión del servicio será obligación de la Junta de Directores cumplir con el proceso de conciliación establecido en el Artículo 65 de esta Ley, siempre que el titular deudor lo haya solicitado. Junto con su solicitud para agotar el proceso de conciliación y lograr un plan de pago, el titular deberá acompañar documentos que demuestren que ha mediado o acontecido un evento que ha tenido el efecto de mermar sus ingresos o capacidad de pago. En caso de no poder llegar a un Acuerdo de Conciliación o habiendo llegado a un Acuerdo de Conciliación, el titular incumple el mismo, tendrá la consecuencia del corte del servicio sin notificación previa. No se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado o ~~del cumplimiento del plan de pago~~ hasta que el titular deudor esté en cumplimiento con el acuerdo de plan de pago otorgado.

VIII. Enmiendas propuestas al Artículo 65

En esta ponencia hemos expresado nuestro apoyo para que, de restablecerse el Comité de Conciliación, éste sea un vehículo para promover acuerdos de plan pago sobre cuotas adeudadas por titulares. Aclaramos que dichos acuerdos de plan de pago no deben limitarse a cuotas de mantenimiento, sino a todas las cuotas o aportaciones proporcionales a los gastos comunes que deben hacer los condóminos a tenor con las disposiciones de la Ley, incluyendo las derramas y aportaciones al pago de la prima del seguro comunal. Más aun, deben incluir además las multas que el titular adeude.

Por todo lo antes expuesto en esta ponencia, recomendamos modificar las enmiendas propuestas al Artículo 65 de la siguiente forma:

...

Cada condominio constituido bajo el régimen de propiedad horizontal deberá establecer un Comité de Conciliación, el cual actuará como un mecanismo de resolución de disputas entre condóminos, y de reclamos de uno o más titulares sobre la impugnación de cualquier acción u omisión de la Junta de Directores o del Agente Administrador. ~~El Comité de Conciliación también atenderá, como foro inicial, toda reclamación que un condómino tenga contra el Agente Administrador, la Junta de Directores y el Consejo de Titulares, así como toda reclamación que el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o un Agente Administrador tenga contra un condómino.~~

1. Composición del Comité

En cada asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres (3) titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente. A su vez, se escogerán dos (2) miembros alternos que ~~podrán ser~~ serán llamados a participar de las labores del Comité de Conciliación cuando deba inhibirse alguno de los miembros del Comité por tratarse de ~~se esté dilucidando~~ un asunto que involucre a los miembros principales del Comité, a cualquier persona que resida en un apartamento de un miembro del Comité o a cualquier persona que sea familiar de un miembro del Comité dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad, o por cualquier otra razón que implique un conflicto de interés. Ningún miembro o miembro alterno del Comité de Conciliación podrá estar en atraso en sus cuotas de mantenimiento o en relación con cualquier otra contribución a los gastos comunes.

2. Procedimiento para ~~atender las~~ promover la conciliación de Reclamaciones

- a. Cualquier parte afectada y con legitimidad para así hacerlo en virtud de esta Ley, deberá presentar ante el Comité de Conciliación una reclamación dentro del término ~~jurisdiccional~~ de treinta (30) días desde la fecha que advino en conocimiento de la determinación o acción contra la cual entienda que tiene un reclamo. La parte que presenta la reclamación deberá acreditar la notificación de dicha reclamación a la parte contra quien la presenta.
- b. El Comité de Conciliación, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de la Reclamación, emitirá una notificación a la parte reclamada, concediéndole un término de veinte (20) días para presentar su posición sobre la Reclamación presentada. ~~El Comité de Conciliación deberá indicar que, de no recibir la posición de la parte reclamada dentro del término solicitado, podría resolver la Reclamación sin el beneficio de su posición.~~ La parte reclamada deberá enviar su escrito estableciendo su posición, acreditando también la debida notificación a la parte reclamante.
- c. Una vez recibida la posición de la parte reclamada, el Comité de Conciliación deberá:

- i. Citar a una reunión informal a cada una de las partes donde se discutan los planteamientos esbozados por cada una de estas;
- ii. Dicha reunión informal deberá celebrarse ~~dentro de los quince (15) días~~ luego de recibir la posición de la parte reclamada o ~~dentro los quince (15) días~~ luego de que haya transcurrido el término concedido a la parte reclamada sin que esta haya presentado posición. La reunión podrá celebrarse de forma presencial, por videoconferencia o mediante una combinación de ambas (híbrida);
- iii. Durante el procedimiento de Conciliación, los miembros del Comité escucharán a las partes y ~~buscarán establecer~~ promoverán que las partes logren un Acuerdo de Conciliación dirigido a cumplir con las disposiciones y los objetivos de la Ley de Condominios. Todo Acuerdo de Conciliación tendrá que constar por escrito con la firma de las partes, so pena de nulidad; ley y tomando en cuenta el mejor interés de los titulares;
- iv. De lograrse un Acuerdo de Conciliación, las partes quedarán vinculadas por los términos y condiciones del mismo;
- v. De las partes no poder llegar a un Acuerdo, el Comité de Conciliación emitirá una Certificación a esos efectos. La Certificación esbozará, de forma sucinta, las razones por las cuales, a juicio de los integrantes del Comité, no se pudo llegar a un Acuerdo de Conciliación. Con esta Certificación, el Reclamante, de entenderlo necesario, podrá acudir al foro administrativo o judicial con competencia y presentar su Querella o Demanda, según sea el caso;
- vi. Toda Reclamación presentada ante el Comité de Conciliación, deberá ser resuelta dentro del término de noventa (90) días desde el recibo de la Reclamación mediante un Acuerdo de Conciliación. No obstante, la parte reclamante podrá acudir directamente al Departamento de Asuntos del Consumidor o al Tribunal con competencia para hacer valer su reclamo luego de transcurridos noventa (90) días desde la fecha de la presentación de la Reclamación sin que se haya logrado un Acuerdo de Conciliación entre las partes. el último trámite

~~sin haber recibido comunicación de parte del Comité de Conciliación sobre el estatus de su Reclamación.~~

Asimismo, no obstante lo dispuesto sobre el requisito de agotar los esfuerzos transaccionales ante el Comité de Conciliación, el foro competente ante el cual se presente la querella o reclamación podrá eximir al promovente de dicho requisito, de así ameritarlo la naturaleza del caso.

3. Procedimiento para **establecer** promover planes de pago por cuotas de mantenimiento atrasadas.

En aquellos casos donde un condómino incumpla con el pago de sus cuotas **de mantenimiento**, según establecido en el Artículo 59, la Junta de Directores del Consejo de Titulares o el Agente Administrador presentará una Reclamación contra el condómino moroso ante el Comité de Conciliación, certificando la debida notificación a dicho condómino. En caso de que el titular también adeuda multas, la Reclamación incluirá las multas adeudadas. Este requisito de agotamiento de esfuerzos transaccionales ante el Comité de Conciliación no será aplicable en aquellos casos en que se desconozca la identidad o la información de contacto del titular deudor, así como en cualquier otro caso que, por sus circunstancias, no tenga sentido el agotamiento de dichos esfuerzos. El condómino contra quien se presenta la Reclamación tendrá el término de veinte (20) días para decidir si se acoge o no al proceso establecido en el Comité de Conciliación. Como parte de la notificación inicial, se le notificará al condómino que para participar del Comité de Conciliación y establecer un plan de pago por cuotas **de mantenimiento** atrasadas deberá **presentar, como pago inicial, un** (i) efectuar un pago inicial equivalente al diez por ciento (10%) del pago total de cuotas y multas adeudadas, incluyendo las penalidad impuestas a tenor con esta Ley los intereses acumulados, y (ii) acompañar documentos que demuestren que ha mediado o acontecido un evento que ha tenido el efecto de mermar sus ingresos o capacidad de pago, dentro del mismo término de veinte (20) días. El pago del 10% será un requisito *sine qua non* para poder participar del procedimiento de Conciliación. El condómino que no cumpla con **este requisito** estos requisitos dentro del término concedido por el Comité no podrá participar del Comité de Conciliación y el Consejo del Titulares podrá **levantar** instar una acción de cobro de dinero en cualquier foro competente, solicitando el pago de las cuotas adeudadas, según establecido en el Artículo 59.

El Consejo de Titulares, mediante votación mayoritaria, podría reducir el porcentaje de pago inicial requerido al condómino moroso, pero nunca podrá exigir un porcentaje mayor al establecido en esta Ley.

En aquellos casos donde se llegue a un Acuerdo de Conciliación por escrito sobre el pago de las cuotas y multas adeudadas ~~de mantenimiento~~, este será vinculante y exigible ante cualquier foro judicial con competencia. Todo Acuerdo de Conciliación cuya cuantía exceda los \$5,000.00 en cuotas retrasadas o que establezca un plan de pago por un periodo mayor de doce (12) meses deberá contar con el voto mayoritario del Consejo de Titulares ~~mediante referéndum o asamblea extraordinaria~~.

4. ~~Jurisdicción del~~ Requisito de agotamiento de esfuerzos transaccionales ante el Comité de Conciliación

~~El Comité de Conciliación será el organismo con jurisdicción original para atender las disputas que puedan ocurrir entre condóminos o cualquier reclamación entre un condómino frente al Consejo de Titulares, la Junta de Directores, el Agente Administrador o viceversa.~~

Todo titular que presente una querella ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores o del Agente Administrador, así como todo titular que presente un reclamo en contra de otro titular al amparo de la Ley Núm. 140 de 23 de julio de 1974, según enmendada, conocida como, "Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho", deberá certificar y demostrar que ~~Cualquier parte reclamante en una demanda o querella ante cualquier tribunal o foro pertinente por una de las instancias cubiertas en este Artículo, deberá certificar que~~ acudió de forma inicial ante el Comité de Conciliación y que cumplió con todos los requisitos de este Artículo. éste. Así, solo se podrá acudir ante el Tribunal o el foro administrativo con competencia en los siguientes supuestos:

- a. Cuando no se pudo llegar a un Acuerdo de Conciliación, mediando Certificación a estos efectos;
- b. Cuando transcurrió el término de noventa (90) días desde la presentación de la Reclamación por escrito ~~el último trámite~~ ante el Comité sin que se haya logrado un Acuerdo de Conciliación por escrito, celebrado una reunión para atender el asunto, que el Comité se haya expresado sobre la Reclamación o que se haya emitido comunicación por parte del Comité por parte de la reclamación.
- c. Cuando las circunstancias y naturaleza del caso ameriten que se le exima del agotamiento de los esfuerzos transaccionales ante el Comité de Conciliación. En casos de cobro de dinero por cuotas adeudadas, el Consejo de Titulares no tendrá que agotar los esfuerzos

transaccionales ante el Comité de Conciliación en aquellos casos en que se desconozca la identidad o la información de contacto del titular deudor, así como en cualquier otro caso que, por sus circunstancias, no tenga sentido el agotamiento de dichos esfuerzos.

~~Será considerado un requisito jurisdiccional que la parte que lleve un reclamo de los cubiertos en este Artículo ante el foro administrativo o judicial con competencia certifique que cumplió con el proceso establecido por el Comité de Conciliación. El incumplimiento con las disposiciones establecidas en este Artículo será razón para la desestimación sin perjuicio de una Querrela o causa de acción presentada por hechos cuya jurisdicción original recaía en el Comité de Conciliación.~~

Para todo tipo de impugnación ...

IX. Sobre las Secciones 5 y 8 del PS 611

En su Sección 5, el PS 611 propone requerir que todo Consejo de Titulares adopte la reglamentación necesaria para el funcionamiento del Comité de Conciliación. Naturalmente, la adopción de esa reglamentación necesaria deberá formar parte del Reglamento de cada condominio, por lo que requerirá que todo condominio enmiende su Reglamento, con los costos y el procedimiento que ello conlleva. Si bien se ordena al DACO a establecer, dentro del término de 90 días, un Reglamento Modelo, de acuerdo con la Sección 8, los cambios a la Ley de Condominios propuestos por el 611 entrarían en vigor inmediatamente después de su aprobación.

Tras la aprobación del PS 611, ¿tendrán todos los condominios que celebrar con inmediatez asambleas extraordinarias para elegir los integrantes de su Comité de Conciliación? ¿Cómo afectará ello a las reclamaciones que ya se hayan configurado, pero no se hayan presentado ante el DACO? ¿Cuáles serán las normas de funcionamiento que regirán sobre cada Comité de Conciliación en lo que el DACO aprueba y publica el Reglamento Modelo y cada condominio enmienda su Reglamento?

En vez de lo propuesto por la Sección 5, recomendamos que la Asamblea Legislativa establezca en el PS 611 las normas de funcionamiento que regirán sobre los Comités de Conciliación si el Reglamento del condominio del que se trate no ha sido enmendado para incluir dichas normas. Así se hizo en la Ley 129-2020, específicamente, en el Artículo 51, para establecer normas que gobernarán la celebración de asambleas extraordinarias por videoconferencia. También recomendamos que se modifique la Sección 8 para que se disponga que la Ley

comenzará a regir en un término de, al menos, treinta (30) días después de la aprobación del PS 611.

Estamos en la mejor disposición de asistir a esta Comisión y a la Asamblea Legislativa en la atención del PS 611 y de cualquier otro asunto referente a la Ley de Condominios. Si necesitan contactarnos, pueden escribirnos a mariana.hernandez4@upr.edu, a juan.hernlopez@upr.edu, o llamar al 787-460-5715.

Reciban un saludo cordial.


Prof. Mariana I. Hernández Gutiérrez

f/Prof. Juan J. Hernández López
de Victoria