

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma} Asamblea
Legislativa

4^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

R. del S. 618

6 de octubre de 2026

Presentada por la señora *Jiménez Santoni*

Referida a la Comisión de Asuntos Internos

RESOLUCIÓN

Para ordenar a la Comisión de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico, a realizar una investigación sobre la cantidad de condominios existentes en Puerto Rico sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal; la cantidad de estos que se encuentran debidamente registrados ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, así como en el registro que ordena mantener el Artículo 67 de la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”; la cantidad de unidades de vivienda y de personas que residen en dichos inmuebles; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 129-2020, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, establece el marco jurídico aplicable a los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y procura armonizar el ejercicio del derecho de propiedad individual con los derechos y responsabilidades inherentes a la convivencia comunitaria. Este régimen constituye, además, un componente importante de la política pública de vivienda y del aprovechamiento adecuado del terreno disponible, particularmente en las zonas de mayor densidad poblacional.

A pesar de la importancia social y económica de este modelo de vivienda, Puerto Rico ha carecido históricamente de información estadística completa y confiable que

permita determinar con precisión la cantidad de condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, su localización, número de unidades, población residente y otras características indispensables para la formulación de política pública. La ausencia de esta información limita la capacidad del Gobierno para fiscalizar adecuadamente el cumplimiento de la legislación vigente, identificar necesidades particulares y diseñar programas y estrategias dirigidas a esta población.

Precisamente, mediante la Ley 157-2026, se enmendó el Artículo 67 de la Ley 129-2020 para disponer la creación y mantenimiento, por conducto del Secretario de Justicia y del Registro Inmobiliario Digital del Gobierno de Puerto Rico, de una base de datos de los condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. Esta disposición hace necesario conocer el estado de implantación de dicho registro, la información que actualmente se encuentra disponible, el grado de cumplimiento con los requisitos correspondientes y la coordinación existente entre el Departamento de Justicia y el Departamento de Asuntos del Consumidor respecto a los datos que cada entidad administra en virtud de sus respectivas facultades.

La necesidad de contar con información precisa adquiere particular relevancia ante situaciones de emergencia y otros asuntos que inciden directamente sobre la seguridad y calidad de vida de los residentes de condominios. Las interrupciones en los servicios esenciales, incluyendo el suministro de agua y energía eléctrica, presentan retos particulares en estructuras que dependen de cisternas comunales, bombas, elevadores y otros elementos comunes. De igual manera, asuntos relacionados con la seguridad estructural, recertificación de edificios, seguros comunales, accesibilidad, manejo de desperdicios y fiscalización de agentes administradores requieren información confiable que permita conocer la magnitud de las necesidades existentes y evaluar la efectividad del marco jurídico vigente.

En el ejercicio de su función constitucional de investigación, fiscalización y formulación de política pública, corresponde al Senado de Puerto Rico examinar si las disposiciones legales dirigidas a recopilar y mantener información sobre los

condominios están siendo implantadas adecuadamente y determinar si existen deficiencias administrativas, reglamentarias o legislativas que ameriten acción ulterior.

Por consiguiente, resulta necesario realizar una investigación abarcadora sobre el inventario de condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal en Puerto Rico, el estado de implantación de los registros gubernamentales correspondientes, el cumplimiento con las obligaciones dispuestas en la Ley 129-2020, según enmendada, y los principales retos que enfrentan estas comunidades. La información obtenida permitirá a la Asamblea Legislativa contar con una base objetiva para evaluar la suficiencia del ordenamiento vigente y considerar, de ser necesario, medidas legislativas o administrativas dirigidas a atender adecuadamente las necesidades de esta población.

RESUÉLVESE POR EL SENADO DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se ordena a la Comisión de Transportación, Telecomunicaciones,
- 2 Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico, a realizar
- 3 una investigación sobre la cantidad de condominios existentes en Puerto Rico
- 4 sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal; la cantidad de estos que se
- 5 encuentran debidamente registrados ante el Departamento de Asuntos del
- 6 Consumidor, así como en el registro que ordena mantener el Artículo 67 de la Ley
- 7 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”;
- 8 la cantidad de unidades de vivienda y de personas que residen en dichos inmuebles.
- 9 Sección 2.- La investigación ordenada en la Sección 1 de esta Resolución
- 10 comprenderá, sin que se entienda como una limitación, los siguientes asuntos:

1 a) La cantidad total de condominios e inmuebles sometidos al Régimen de
2 Propiedad Horizontal existentes en Puerto Rico, desglosada por municipio y por
3 clasificación residencial, comercial o mixta.

4 b) La cantidad de condominios debidamente registrados ante el
5 Departamento de Asuntos del Consumidor, conforme a la Ley 129-2020, según
6 enmendada, y a la reglamentación adoptada a su amparo; los mecanismos de
7 fiscalización disponibles; y las sanciones aplicables ante el incumplimiento con dicho
8 requisito.

9 c) El estado de creación, implantación y actualización del registro o base de
10 datos de condominios que el Artículo 67 de la Ley 129-2020, según enmendada,
11 ordena mantener al secretario de Justicia a través del Registro Inmobiliario Digital
12 del Gobierno de Puerto Rico; su contenido, accesibilidad y nivel de integración con la
13 información que obra en el Departamento de Asuntos del Consumidor y en otras
14 agencias.

15 d) La cantidad de unidades o apartamentos individualizados que componen
16 dichos inmuebles y un estimado de la población que reside en ellos, incluyendo su
17 perfil sociodemográfico y la proporción de unidades ocupadas por sus titulares,
18 arrendadas a largo plazo, dedicadas a arrendamiento a corto plazo o desocupadas.

19 e) La antigüedad del inventario, su condición estructural y el estado de
20 cumplimiento con los planes de desastre y emergencia y con los planes de
21 racionamiento de agua y de energía eléctrica exigidos por el Artículo 68 de la Ley
22 129-2020, según enmendada.

1 f) La capacidad instalada de almacenamiento y bombeo de agua potable en los
2 condominios, su dependencia del servicio eléctrico, y el efecto que sobre esta
3 población tienen los planes de interrupción programada y las medidas de
4 conservación adoptadas por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, así como
5 las alternativas viables de captación pluvial, reúso y eficiencia en el consumo.

6 g) Las barreras jurídicas, reglamentarias, técnicas y de financiamiento que
7 impiden o dificultan que los titulares de apartamentos accedan a sistemas de energía
8 renovable y de almacenamiento, y la viabilidad de modelos comunales o agregados,
9 tales como sistemas en áreas comunes, marquesinas fotovoltaicas, copropiedad de
10 plataformas fotovoltaicas, comunidades solares y esquemas de medición agregada,
11 incluyendo el trato contributivo y tarifario aplicable.

12 h) Los fondos federales y estatales, programas de incentivos y fuentes de
13 financiamiento disponibles o potencialmente disponibles para proyectos de
14 resiliencia energética e hídrica en condominios, y las gestiones realizadas por el
15 Gobierno de Puerto Rico para captarlos y canalizarlos hacia esta población.

16 i) Cualquier recomendación legislativa, reglamentaria o administrativa
17 dirigida a establecer un inventario oficial, completo y actualizado de los
18 condominios en Puerto Rico y a atender, mediante nueva política pública, las
19 necesidades identificadas.

20 Sección 3.- La Comisión rendirá un primer informe parcial con sus hallazgos
21 dentro de noventa (90) días a partir de la aprobación de esta Resolución.

- 1 Sección 4.- Esta Resolución entrará en vigor inmediatamente después de su
- 2 aprobación.