

3 de febrero de 2026

Re: R. del S. 238

Hon. Héctor Joaquín Sánchez
Comisión de Asuntos del Consumidor,
Telecomunicaciones
Senado de Puerto Rico
El Capitolio
San Juan, Puerto Rico

Estimado Presidente y miembros de la Comisión:

Reciban todos un saludo cordial. Comparece la Asociación de Realtors de Puerto Rico (Puerto Rico Association of Realtors, PRAR), para someter sus comentarios, en torno a la resolución senatorial de referencia.

Somos una organización sin fines de lucro, cobijada bajo la National Association of REALTORS® (NAR), (que cuenta con presencia alrededor de Puerto Rico con sus tres capítulos o “boards” locales: San Juan Board of REALTORS® (SJBR) Bayamón Board of REALTORS® (BBOR) y Mid Island Association of REALTORS®)(MIAR).

Procedemos a someter nuestra posición institucional sobre la:

R. del S. 238

“Para ordenar a la Comisión de Transportación, Telecomunicaciones, Servicios Públicos y Asuntos del Consumidor del Senado de Puerto Rico realizar una investigación exhaustiva sobre la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, con el propósito de corroborar que cumpla con su cometido de facilitar que aquellos que residen en condominios lo hagan dentro de un marco de sana convivencia y respeto al derecho ajeno; así como evaluar si el Departamento de Asuntos del Consumidor debe ser la agencia gubernamental encargada de administrar la antes referida Ley”.

Primero, reconocemos los legítimos e importantes propósitos que inspiran esta resolución senatorial. Creemos que es adecuado que se logre un balance entre los derechos de sana convivencia de los titulares y el derecho de propiedad en este régimen de propiedad.

Por otro lado, subrayamos la importancia de mantener normas adecuadas para salvaguardar el orden, la sana convivencia y la seguridad de los residentes en condominio, sin perjuicio de los derechos propietarios de los titulares. En ese sentido, resguardar ese fino balance es esencial.

De igual forma, los dueños de apartamentos tienen legítimo derecho al uso y disfrute, de sus apartamentos, en armonía con las normas estatutarias y reglamentarias aplicables a este régimen de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico¹.

Por otro lado, debe reconocerse que algunos dueños de apartamentos son entidades corporativas u otras personas jurídicas que también tienen derechos propietarios en nuestro sistema, que deben ser respetados, ya sea en su representación en los organismos directivos, su participación en asambleas y otros asuntos relacionados.

Además, la actual Ley de Condominios provee mecanismos o vías para resolver y tomar decisiones en función de lo que la mayoría de los titulares determine, en lugar de que sea por vía de un voto unánime.

Con respecto a la evaluación de si el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) debe ser o no la agencia gubernamental encargada de administrar la antes referida Ley, ello amerita varios comentarios. Primero, DACO, como foro administrativo y ente regulador, es un organismo más accesible, efectivo y adecuado para los consumidores y titulares que lo que pueden otros foros. A nivel adjudicativo, los foros judiciales conllevan procesos que tienden a ser más costosos, lentos e inefectivos, en comparación con los procesos administrativos ante DACO.

Nos colocamos a la disposición de la Comisión para evaluar enmiendas a la Ley actual, a fin de lograr afinar y mejorar el marco legal que rige este importante régimen propietario. En ese proceso, abogaremos por el respeto al derecho constitucional a la propiedad privada², desde la perspectiva del profesional o empresa, altamente regulados en el ámbito de los bienes raíces, representado en los corredores, vendedores y empresas de bienes raíces con estrictas responsabilidades y deberes en nuestro estado de derecho actual, incluyendo la Ley 10 de 1994³. Asimismo, es muy importante que el marco legal propicie y estimule la inversión en el mercado de bienes raíces, un sector sumamente clave en la economía local y en la generación de ingresos fiscales, a nivel central y municipal.

¹ El titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. Art. 2 de la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, según enmendada.

² Tanto la Constitución de Estados Unidos como la de Puerto Rico reconocen el derecho que protege uno de los activos más valiosos que tienen los seres humanos, a saber, la propiedad inmueble.

³ “Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico”, Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada.

A la vez, aunque reconocemos el amplio poder de la Asamblea Legislativa para reevaluar y revisar las leyes, no es menos cierto que la estabilidad y certeza de nuestro sistema jurídico también es importante para fomentar un clima de inversión adecuado y una estabilidad razonable en el mercado. En ese sentido, las enmiendas que se hagan deben mantener los principios y aspectos modulares de la Ley vigente, que ameriten ser preservados y fortalecidos.

Por los fundamentos aquí expuestos, la Puerto Rico Association of Realtors agradece al Presidente y miembros de la Comisión, por la oportunidad de participar de este proceso legislativo, teniendo en consideración los comentarios y observaciones antes expresadas.

Nos reiteramos a la disposición de esta Comisión y del Senado de Puerto Rico, en la evaluación de la legislación pertinente a nuestra organización, a nombre de nuestros miembros. Estamos en posición de abordar las preguntas y comentarios del Presidente y miembros de la comisión.

Atentamente,



Sra. Kristina Fábregas
Presidenta PRAR 2026