

16 de junio de 2025

Hon. Héctor Gabriel González
Presidente
Comisión de Planificación, Permisos,
Infraestructura y Urbanismo
Senado de Puerto Rico
San Juan, PR

Re: P. del S. 611

Estimado Presidente:

Reciba un saludo afectuoso de nuestros socios, nuestra Junta de Directores y del mío propio. Nos corresponde comentar el **referido Proyecto del Senado 611**, cuyo título dispone así:

“Para enmendar la Ley 129-2020, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico, a fin de crear comités de conciliación dentro de las asociaciones de condominios para la resolución de disputas entre condómines; establecer su composición, funciones y procedimientos; y para otros fines relacionados”.

En este proyecto de ley se pretende hacer obligatoria la constitución de comités de concilios en los condominios para resolver disputas entre titulares o resolver controversias entre titulares y la junta de directores o el agente administrador.

Sin embargo, entendemos que debería ser discrecional u optativo de cada consejo de titulares el crear o no tales comités de conciliación. Pudieran darse las condiciones para que un Consejo de Titulares opte por no constituir dicho comité, entendiendo que los mecanismos de resolución de disputas o controversias de DACO, los tribunales u otros métodos de resolución de controversias pueden ser más efectivos.

Pudieran darse circunstancias en condominios, donde se entienda que el comité de conciliación debería ser descartado por no querer someter a titulares a dirimir entre sí determinadas controversias, en lugar de que sea DACO u otros foros los que las resuelvan o las adjudiquen. En estos casos y en otros donde aplique, el condominio puede usar los servicios de mediación de DACO, de los tribunales u otros mecanismos.

Puede haber otras circunstancias particulares, como situaciones de violencia, hostilidad o la presencia de algún problema de salud mental o emocional, que justifique no activar un comité de conciliación entre titulares. Además, en casos de patrones sostenidos de morosidad o falta de pago de cuota o de conductas repetidas en otros asuntos, el comité de conciliación se puede convertir en una táctica dilatoria para postergar la solución real y viable de la adjudicación o dilucidación de las controversias o disputas.

En lo que respecta a resolver el asunto de cuotas no pagadas, a través del mecanismo de comité de conciliación, no nos parece que sea el mecanismo idóneo. Los Consejos de Titulares y sus juntas de directores tienen diversos mecanismos para reducir, negociar o acordar términos de pago, sin necesidad de llevarlo a un comité de conciliación.

Debemos recordar que muchas veces, resulta muy difícil obtener suficientes titulares voluntarios para formar parte de la Junta de Directores, toda vez que muchos no desean entrar en controversias con vecinos o simplemente no tienen el tiempo para participar activamente. Al exigir que se cree un comité de conciliación de los titulares, ello requerirá más personas voluntarias. Este problema se agrava aún más en condominios pequeños donde, a penas se logra llenar los requisitos de las vacantes de la junta de directores.

Por ello, reiteramos que debe ser discrecional y no mandatorio, el crear estos comités en los condominios, dándole a los distintos consejos de titulares la facultad o la oportunidad de decidir si constituyen o no estos organismos, y la facultad o discreción de delimitar o determinar qué tipo de disputas o controversias dirimirán a través de estos comités, si deciden constituirlos.

Por lo antes expuesto, recomendamos respetuosamente se acojan las recomendaciones aquí expuestas.

Nos reiteramos a su disposición para continuar colaborando con usted, la Comisión que preside y el Senado de Puerto Rico, en temas relevantes al desarrollo socioeconómico de Puerto Rico.

Atentamente,

ASOCIACION DE CONSTRUCTORES DE PR



Sr. Agustín Rojo
Presidente

