

# INFORME SOBRE EL EFECTO FISCAL DEL PROYECTO DEL SENADO 611

Propone crear comités de conciliación dentro de las asociaciones de condominios para la resolución de disputas entre condóminos; establecer su composición, funciones y procedimientos.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA



## EFECTO FISCAL ESTIMADO:

---

El efecto fiscal de crear comités de conciliación dentro de las asociaciones de condominios para la resolución de disputas entre condóminos es de:

**No tiene Impacto  
Fiscal (NIF)**

\*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del efecto fiscal del P. del S. 611

---

### CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Resultados	9

## I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL)<sup>1</sup> evaluó el Proyecto del Senado 611 (P. del S. 611) que propone restablecer comités de conciliación dentro de los Consejos de Titulares para la resolución de disputas entre condóminos; establecer su composición, funciones y procedimientos.

Tras el análisis correspondiente, la OPAL concluye que la aprobación del P. del S. 611 no conlleva un impacto fiscal sobre el Fondo General.

## II. Introducción

El Informe 2026-028 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta la evaluación de efecto fiscal del P. del S. 611<sup>2</sup> que propone enmendar los Artículos 3, 39, 59 y 65 de la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para crear

comités de conciliación dentro de los Consejos de Titulares para la resolución de disputas entre condóminos; establecer su composición, funciones y procedimientos.

La medida busca que el Comité de Conciliación sea el primer foro al que los condóminos acudan a resolver las disputas, previo a la presentación de querellas ante foros administrativos como el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) o previo a la presentación de una acción judicial ante los tribunales del país.

Surge de la Exposición de Motivos que la derogada Ley Núm. 104-1958, establecía un Comité de Conciliación para atender reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores, y establecía un procedimiento ante dicho comité, previo a la radicación de recursos ante el foro administrativo o judicial. Esta figura fue eliminada con la aprobación de la Ley Núm. 129-2020. Se desprende de la Exposición de Motivos que, actualmente, existen numerosas reclamaciones

---

<sup>1</sup> La Ley Núm. 1-2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante la consideración de la Asamblea Legislativa. En virtud del Artículo 2 de la Ley Núm. 1-2023, la OPAL desempeña un rol consultivo para la Asamblea Legislativa. La OPAL no participa de los procesos deliberativos ni de la toma de decisiones sobre los proyectos de ley, resoluciones y demás medidas ante la consideración de ambos cuerpos. La emisión de este Informe no implica un endoso o rechazo a la pieza legislativa aquí evaluada.

<sup>2</sup> Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (2025). Informe sobre el Proyecto del Senado 611 (20<sup>ma</sup>. Asamblea Legislativa) que propone crear comités de conciliación dentro de las asociaciones de condominios para la resolución de disputas entre condóminos; establecer su composición, funciones y procedimientos. Disponible en: [www.opal.pr.gov](http://www.opal.pr.gov)

presentadas por condóminos ante el DACo, ya sea contra el Agente Administrador o la Junta de Directores. El aumento ha generado atrasos en la resolución de conflictos, a la vez que ha aumentado los costos de asociados a la presentación de estos recursos.

Además de la resolución de disputas, la medida faculta al Comité de Conciliación a evaluar y aprobar posibles planes de pago de cuotas de mantenimiento.

En fin, la medida busca fomentar la convivencia armoniosa y ofrecer alternativas eficientes para la solución de conflictos, según se desprende de la Exposición de Motivos.

En este informe se describen las principales disposiciones del Proyecto y se presenta un análisis del porqué no tiene un efecto fiscal sobre el Fondo General.

### III. Descripción del Proyecto<sup>3</sup>

El decretase del P. del S. 611 establece lo siguiente:

*Sección 1.– Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 129-2020, para que lea como sigue:*

*“Artículo 3.- Definiciones*

*Para fines de esta Ley, los siguientes términos y frases tendrán el*

*significado que se expresa a continuación:*

a) ...

b) ...

c) ...

...

*h) Comité de Conciliación: Comité creado por 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 posibles planes de pago de cuotas de mantenimiento sujeto a las disposiciones de esta ley.*

*i) Consejo de Titulares — ...*

*j) Desarrollador — ...*

*k) Elementos comunes — ...*

*l) Elementos comunes limitados — ...*

*m) Elementos procomunales — ...*

*n) Escritura matriz — ...*

*o) Estados financieros anuales — ...*

*p) Fachada — ...*

<sup>3</sup> Véase la medida del P. del S. 611, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/medidas/139659>

- q) Junta de Directores — ...
- r) Obra de Mejora — ...
- s) Obra Extraordinaria — ...
- t) Obra para Atender Estado de Emergencia — ...
- u) Obra Urgente — ...
- v) Persona — ...
- w) Porcentaje de Participación — ...
- x) Presupuesto Anual — ...
- y) Reglamento del Condominio — ...
- z) Titular o Condómino — ...”

Sección 2.— Se enmienda el Artículo 39 de la Ley 129-2020 para que lea como sigue:

“Artículo 39.- Reglas que Gobiernan el Uso de Apartamentos; Infracción Dará Lugar a Acción de Daños

El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

- a) ...
- b) ...

La Junta de Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas establecidas en esta Ley.

Previo a ejercer las acciones aplicables en los foros correspondientes, el condómino, el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador, deberá agotar el remedio establecido en el Artículo 65 ante el Comité de Conciliación.

1)...

2)...

...”

Sección 3. – Se enmienda el Artículo 59 de la Ley 129-2020, para que lea como sigue:

“Artículo 59. — Obligación de contribuir para cubrir los gastos de administración y conservación

...

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.

...

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. 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.”*

*Sección 4.– Se enmienda el Artículo 65 de la Ley 129-2020, 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:*

*a) Cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;*

*b) Cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;*

*c) Cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.*

*Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios que*

*sean dedicados exclusivamente a uso comercial, tendrán que presentar la impugnación ante el Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción primaria y exclusiva. En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será del Departamento de Asuntos del Consumidor.*

*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.*

#### *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 llamados a participar de las labores del Comité de Conciliación cuando se esté dilucidando un asunto que*

*involucre a los miembros principales del Comité. Ningún miembro o miembro alterno del Comité de Conciliación podrá estar en atraso en sus cuotas de mantenimiento.*

## *2. Procedimiento para atender las Reclamaciones*

*El proceso ante el Comité de Conciliación será el siguiente:*

- 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;*
- iii. Durante el procedimiento de Conciliación, los miembros del Comité escucharán a las partes y buscarán establecer un Acuerdo de Conciliación dirigido a cumplir con los objetivos de la 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 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 Querrela 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. 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 el último trámite sin haber recibido comunicación de parte del Comité de Conciliación sobre el estatus de su Reclamación.*

*3. Procedimiento para establecer 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. 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 diez por ciento (10%) del pago total de cuotas adeudadas, incluyendo los intereses acumulados, 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 dentro del término concedido por el Comité no podrá participar del Comité de Conciliación y el Consejo del Titulares podrá levantar 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 sobre el pago de las cuotas 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 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.*

*Cualquier parte reclamante en una demanda o querrela 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 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 el último trámite ante el Comité sin que se haya 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.*

*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.*

*...”*

#### *Sección 5. – Reglamentación*

*Cada Consejo de Titulares establecerá la reglamentación necesaria para el funcionamiento del Comité de Conciliación a tenor con las disposiciones de esta Ley. No obstante, se ordena al Departamento de Asuntos del Consumidor a establecer un Reglamento Modelo a utilizarse como guía para cumplir con los objetivos de esta Ley, además de promulgar cualquier reglamentación adicional necesaria en un término no mayor de noventa (90) días luego de la fecha de vigencia de la Ley.*

En síntesis, el P. del S. 611 pretende restaurar el Comité de Conciliación como el organismo con jurisdicción original para atender disputas de los condóminos contra el Consejo de Titulares, la Junta de Directores, el Agente Administrador o

contra otro condómino. La medida permite al Comité gestionar planes de pago con respecto al pago de cuotas de mantenimiento en atraso, previo a la radicación de estas controversias ante foros administrativos y/o judiciales. El Comité tendría noventa (90) días para dilucidar la controversia. El condómino no podrá presentar reclamación ante el foro administrativo o judicial sin antes certificar que acudió al Comité de Conciliación.

#### **IV. Resultados<sup>4</sup>**

De ser aprobado el P. del S. 611, no representa un costo fiscal al Fondo General, pues se trata de introducir un andamiaje administrativo privado para ventilar las controversias o disputas que surgen en las propiedades adscritas al régimen de propiedad horizontal. No obstante, la implementación de la medida podría ayudar a descongestionar el calendario de controversias que tendría que atender el DACO y/o la Rama Judicial lo que se podría traducir

en un uso más eficiente de los recursos de la agencia.

El Comité de Conciliación creado por la medida es obligatorio y posee jurisdicción original en la solución de controversias ante sí. Dicho Comité estaría compuesto por miembros del Consejo de Titulares, por lo que la medida no representa costo fiscal sobre el Fondo General. De tenerlo, no sería un impacto significativo, asociado a la pérdida de ingresos por aranceles dejados de devengar por el fisco en virtud de una reducción en las radicaciones de casos ante los foros judiciales. Ello, no obstante, pudiera redundar en un mejor manejo de los casos presentados y los recursos humanos disponibles, así como promover una mejor convivencia vecinal.

---

<sup>4</sup> Los estimados de costo preparados por la OPAL se basan en la información y los datos disponibles al momento de emitir el Informe. La OPAL evalúa la razonabilidad de los datos e información obtenida de agencias gubernamentales y otras fuentes, pero no asume responsabilidad por cambios o variaciones que puedan tener los mismos.

Los estimados son cálculos aproximados y descansan en supuestos que pueden variar a través del tiempo. Dichos estimados son preparados en función del deber ministerial de la OPAL, según lo establece la Ley 1 del 3 de enero de 2023 y su única intención es proveer a la Asamblea Legislativa un estimado del costo de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.

Por todo lo anteriormente expuesto, la OPAL concluye que el P. del S. 611 no conlleva un impacto fiscal para el erario toda vez que se limita a realizar cambios técnicos en la Ley Núm. 129-2020.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials that appear to be 'HMM'.

Lcdo. Hecrian D. Martínez Martínez  
Director Ejecutivo  
Oficina de Presupuesto de la Asamblea  
Legislativa