

## FUNCIONES DEL AGENTE ADMINISTRADOR

La definición de agente administrador está en el Artículo 3 (d) de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020:

**"Persona designada por el Consejo de Titulares** para administrar la operación diaria del condominio, bajo la supervisión del Director o la Junta de Directores."  
(Énfasis suplido)

El Agente Administrador es electo por el Consejo de Titulares, no por la Junta de Directores, conforme al Artículo 49 (a) (2) de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020 y es éste el único que puede dar por terminado el contrato con éste.

En cuanto a la posición del agente administrador, el Tribunal Supremo resolvió en el caso de *Colón Ortiz v. Asociación de Condómines Borinquen Towers I*, 2012 TSPR 102 que entre el agente administrador y el Consejo de Titulares no existe una relación obrero-patronal, por lo que éste no es, ni será nunca un empleado. Esto implica que el Agente Administrador no tiene derecho a reclamar bajo la legislación laboral que incluye despido injustificado.

La relación entre un administrador y el Consejo de Titulares es una de mandante y mandatario.

El tratadista Michel J. Godreau, expuso en su libro *El Condominio* lo siguiente:

“Debe quedar claro que, no empece la existencia de un contrato entre el Agente Administrador y el Consejo de Titulares, la relación ente el Consejo de Titulares, la relación entre el Consejo, como parte contratante y el Agente no es la del contrato de trabajo. **La disposición clara del citado artículo 38, inciso (b), § 1293b (b), coloca al Consejo de Titulares en una posición similar a la de un mandante, quien puede en cualquier momento dar por terminado el mandato.** Si el cargo de director, que sólo puede recaer en un titular, está constantemente a merced del Consejo de Titulares, con más razón aún la subsistencia en el cargo de Agente Administrador dependerá de la confianza que el Consejo deposite en la persona que lo ocupe. Siendo un cargo de estricta confianza del Consejo, **el Agente Administrador no podrá reclamar ninguna remuneración que sea la correspondiente a los servicios ya prestados.**” (Énfasis Suplido)<sup>1</sup>

Tanto en la anterior Ley de Condominios, Ley 104-1958, como la actual Ley de Condominios de Puerto Rico, supra, no se establecen las funciones específicas del agente administrador. En el Artículo 14 de la nueva ley se indica que el reglamento deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes, podrá delegar la Junta de Directores a un Agente Administrador. Por lo tanto, las funciones del Agente Administrador son las que la Junta de Directores le asigne conforme al reglamento del condominio.

El Agente Administrador hace funciones que corresponden a la Junta de Directore. Cuando en un condominio no hay administrador, la Junta de Directores no tendrá a quién delegar sus funciones,

---

<sup>1</sup> Véase Michel J. Godreau, *El Condominio*, Editorial Dictum, San Juan, Puerto Rico (1992), pág. 144.

por lo que tendrá que hacer lo que le corresponde. La junta NUNCA hará las funciones del administrador si no hará lo que le corresponde hacer por ley.

La nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, supra, establece requisitos a los administradores como es el tener que adquirir una serie de pólizas. En el Artículo 49 (a) (2) (ii) se indica lo siguiente:

"Todo contrato de administración, deberá contener los siguientes requisitos mínimos: (1) una póliza, a cargo del Agente Administrador, de responsabilidad pública con cubierta mínima de quinientos mil dólares (\$500,000.00); (2) una póliza, a cargo del Agente Administrador, sobre riesgos por deshonestidad o constitutivos de delito o fraude (crime), (3) una póliza, a cargo del Agente Administrador, sobre responsabilidad profesional con cubierta mínima de quinientos mil dólares (\$500,000.00), (4) poseer una póliza vigente obrero-patronal expedida por la Corporación del Fondo del Seguro del Estado, y (5) presentar un Certificado Negativo de Antecedentes Penales. De ser el Agente Administrador una persona jurídica, el Certificado Negativo de Antecedentes Penales será del Oficial Principal de la entidad y de todas las personas naturales que trabajen directamente en la administración de dicho condominio. Los requisitos aquí establecidos deberán estar vigentes en todo momento que se persista la relación contractual. Será deber del Agente Administrador de suministrar los documentos que acrediten el cumplimiento y será deber de la Junta de Directores, solicitar los mismos."

El costo de estos seguros representa una carga a los administradores que trabajan para pocos condominios. Algunos logran conseguir la licencia del DACo sometiendo las pólizas de seguro a través de endosos del seguro del condominio para el cual trabajan. Otros optan por administrar condominios bajo el subterfugio de utilizar un nombre distinto al de administrador. Estas designaciones pueden ser asistente, asesor, etc.

La Ley de Condominios de Puerto Rico, supra, permite que los poderes de la Junta de Directores sean delegados solamente a un Agente Administrador, no a otra persona. Trabajar en un condominio haciendo las funciones de administrador cambiándose el título del puesto es un acto ilegal. El utilizar un título distinto a Agente Administrador como "asesor", "asistente", etc. u otros, no cambia la naturaleza de la posición. Hay una norma trillada del Tribunal Supremo de Puerto Rico que dice "el nombre no hace la cosa".