

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

20<sup>ma</sup>. Asamblea  
Legislativa

3<sup>ra</sup>. Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### P. del S. 1087

18 de febrero de 2026

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

*Referido a la Comisión de Asuntos Municipales*

#### LEY

Para enmendar el Artículo 3.012; y añadir los nuevos incisos (6) y (7) y reenumerar los actuales incisos (6) al (288) como incisos (8) al (290), respectivamente, al Artículo 8.001 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, a los fines de clarificar quiénes son considerados como adquirentes voluntarios y adquirentes involuntarios, así como el alcance de la responsabilidad de éstos en torno a lo dispuesto en el Artículo 3.010 del Código Municipal de Puerto Rico; y para otros fines relacionados.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Municipal de Puerto Rico (en adelante, Código), creado en virtud de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, Ley 107-2020), se creó, entre otras cosas, para proveer a los municipios de aquellos poderes y facultades necesarias para que puedan asumir su función fundamental a favor del desarrollo social y económico de sus jurisdicciones. Entre éstas, fundamentalmente hablando, los municipios tienen como función central el desarrollo urbano, social y económico en sus jurisdicciones. Con esto en cuenta, se codificó en una sola legislación todo lo relacionado a los municipios, facilitando así su análisis, y estableciendo en un sólo Código todas las obligaciones y responsabilidades municipales. Así las cosas, el Código consta de ocho (8) Libros que recogen todo el desarrollo y andamiaje legal que incide en sus jurisdicciones territoriales.

Por ejemplo, el Libro III, sobre Servicios Municipales, en su Capítulo I, sobre el Control de Acceso, establece que:

“[l]os municipios podrán conceder permisos para el control del tráfico de vehículos de motor y del uso público de las vías públicas en paseos peatonales, calles, urbanizaciones y comunidades residenciales, públicas o privadas, con un solo acceso de entrada y salida o que tengan más de un acceso de entrada o salida, pero que ninguna de sus vías públicas se use para la entrada o salida a otra calle, urbanización o comunidad que no haya solicitado el control de acceso”.

Esto, de acuerdo con la delimitación y alcance que estructura el precitado Capítulo, al amparo de la existencia o constitución de un Consejo, Junta o Asociación de Residentes debidamente organizada y registrada en el Departamento de Estado, puede establecer, una vez inscrito el Control de Acceso en el Registro de la Propiedad, un gravamen real sobre las propiedades que estén sitas dentro del perímetro dentro del Control de Acceso.

Este control de acceso, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 3.010 de la Ley 107-2020, faculta al Consejo, Junta o Asociación de Residentes a imponer cuotas para cubrir los gastos de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso, entre otros, a los propietarios de las fincas gravadas en la urbanización. Incluso, así lo expresa en lo pertinente el Artículo 3.012 de la precitada Ley, *supra*, cuando dice:

“[l]a obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la Artículo 3.010 de este Código constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando este se haya constituido conforme lo establecido en este Código. Por lo tanto, el adquirente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que este adeude, a tenor con Artículo 3.010 de este Código, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario.”

Con esto, la Asamblea Legislativa inequívocamente expresa que los gastos comunes de conservación, seguridad, mantenimiento y cualesquiera otros análogos derivados del Artículo 3.010 constituyan una obligación real. Esto es, que se generan por la existencia misma del inmueble en cuestión y no de la voluntariedad del dueño.

Ahora bien, este Artículo distingue, desde su título, “Responsabilidad Solidaria de Adquirientes Voluntarios e Involuntarios” la aplicabilidad y alcance de la obligación solidaria en los gastos a los cuales hace referencia al Artículo 3.010, lo que es un adquirente voluntario y otro involuntario, pero no los define.

Por otro lado, esta Ley atiende y clarifica un problema del tráfico jurídico inmobiliario y del crédito hipotecario. Esto es, la desprotección del acreedor hipotecario que, para conservar su acreencia, se ve forzado a adquirir el inmueble dado en garantía para garantizar el recobro de los dineros de su acreencia.

Así pues, distinto a lo resuelto por nuestra Máxima Curia en el Caso del Consejo de Titulares del Condominio Cetro Internacional de Mercadeo Torre II V. PRCI LOAN CR, LLC, 2022 TSPR 106 (2022), aclaramos que la intención legislativa en todos los casos en los cuales un acreedor que adquiere en cobro de su crédito, por adjudicación en ejecución de hipoteca, dación en pago u otros mecanismos análogos, debe ser reconocido como un adquirente involuntario. Veamos.

Esta Asamblea Legislativa sostiene que, si se identificara como adquirente voluntario, y por consecuencia solidariamente responsable de la totalidad de las mensualidades no satisfechas por el titular y deudor original, al acreedor hipotecario, se derrotaría la seguridad jurídica de las transacciones comerciales y se distorsionaría la distribución de riesgos del negocio de garantía de préstamo hipotecario. Esto, toda vez que la razón o el interés fundamental del acreedor hipotecario es proteger su acreencia constituida.

Este escenario ejemplificativo, naturalmente, encarece el acceso al crédito de nuevas familias, pues los acreedores hipotecarios, para cubrir ese riesgo, endurecerían condiciones, elevan costos o simplemente retraerían sus ofertas de financiamiento. Lo cual, indudablemente, traería el resultado que hoy, paradójicamente hablando, vemos en Puerto Rico. Esto es, vivienda inasequible, más y más inmuebles abandonados, mayor depreciación de comunidades enteras y un incremento en la congestión de pleitos civiles de cobro en nuestros tribunales.

Por otro lado, se enmienda el Artículo 3.012 del Código para que, de manera indubitada, clarificar que es un adquirente involuntario todo acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a este Código. Esto, puesto que, según la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico de 2020” (en adelante, Código Civil), se reconoce en su Artículo 1139 la subrogación como principio civilista de continuidad. Así que, en una transferencia o transmisión de derechos de un acreedor a un tercero subrogado, se transfieren TODOS los derechos anexos a él, ya sea contra el deudor o contra terceros. Por lo que, en este caso, quien adquiere por causa del crédito garantizado, se subroga en los mismos derechos y obligaciones del acreedor hipotecario original.

Esta subrogación es un mecanismo de conservación del crédito, por ello, el acreedor que adquiere para hacer efectiva su garantía no consiente voluntariamente a cargas anteriores ajenas a la relación hipotecaria ni se incorpora libremente a la comunidad como lo hace un adquirente voluntario. Por lo que, a los efectos de la responsabilidad que nace del Código, en Libro III, Capítulo I, la responsabilidad solidaria de todo acreedor hipotecario por cuotas anteriores a su adquisición, es exclusivamente la de adquirente voluntario.

Con la aprobación de esta Ley, esta Asamblea Legislativa promueve una política pública que devuelva equilibrio, seguridad y balance al tráfico jurídico y al crédito hipotecario. Con su aprobación no solo se protege la seguridad de las transacciones y el acceso al crédito, sino que también se facilita la recuperación de viviendas, se disminuyen los litigios innecesarios y se fortalece la vida comunitaria en Puerto Rico.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

- 1           Sección 1. - Se enmienda el Artículo 3.012 de la Ley 107-2020, según enmendada,
- 2   conocida como “Código Municipal de Puerto Rico” para que lea como sigue:
- 3           “Artículo 3.012 — Responsabilidad Solidaria de Adquirientes Voluntarios e
- 4   Involuntarios

La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en **[la]** el Artículo 3.010 de este Código constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando este se haya constituido conforme lo establecido en este Código. **[Por lo tanto, el]** El adquiriente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que este adeude, a tenor con Artículo 3.010 de este Código, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquiriente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Un adquiriente involuntario de un inmueble sujeto a este Código será responsable solamente de las deudas por los gastos señalados en el Artículo 3.010 de este Código que hayan surgido y no se hayan satisfecho durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad, más el balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquiriente involuntario, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes. Para efectos de lo anterior, es adquiriente involuntario **[el]** *todo* acreedor hipotecario, *sin excepción alguna*, que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a este Código.

El propietario de un inmueble sujeto a un gravamen por virtud de lo dispuesto en este Código estará obligado a informar a cualquier adquirente voluntario de dicho inmueble los gravámenes que afecten al mismo por concepto de los gastos señalados en el Artículo 3.010 de este Código.

1 La información sobre los gravámenes que afecten el inmueble tendrá que ser  
2 suministrada al adquirente voluntario con anterioridad al cierre de la transacción que  
3 corresponda.

4 El adquirente voluntario podrá incoar contra el titular que dejare de informar  
5 dichos gravámenes una acción por dos (2) veces el importe de lo adeudado por  
6 concepto de los gastos señalados en el Artículo 3.010 de este Código, más las costas y  
7 honorarios del abogado demandante.”

8 Sección 2. - Se enmienda el Artículo 8.001 de la Ley 107-2020, según enmendada,  
9 conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

10 “Artículo 8.001 – Definiciones

11 Los términos utilizados en este Código tendrán los significados que a continuación  
12 se expresa, excepto donde el contexto claramente indique otra definición; los términos  
13 en singular incluyen el plural y en la acepción masculina se incluye la femenina:

- 14 1. AAFAF: Es la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico.
- 15 2. Acceso: Lugar público o privado, que sirve de entrada y salida a un sitio.
- 16 3. Acción Disciplinaria: Es aquella sanción recomendada por el supervisor del  
17 empleado e impuesta por la autoridad nominadora. Las sanciones a aplicarse  
18 consistirán en amonestaciones orales y escritas, reprimendas escritas, suspensión  
19 de empleo y sueldo o destitución.
- 20 4. Actividad de Construcción: El acto o actividad de construir, reconstruir,  
21 remodelar, reparar, remover, trasladar o relocalizar cualquier edificación, obra,  
22 estructura, casa o construcción de similar naturaleza fija y permanente, pública o

1       privada, incluyendo, cualquier acto o actividad inherente o directamente  
2       relacionada a la formalización y ejecución de estas, realizada entre los límites  
3       territoriales de un municipio, y para la cual se requiera o no un permiso de  
4       construcción expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos. Incluyendo, la  
5       pavimentación o repavimentación, construcción o reconstrucción de  
6       estacionamientos, puentes, calles, caminos, carreteras, aceras y encintados, tanto  
7       en propiedad pública como privada dentro de los límites territoriales de un  
8       municipio, y en las cuales ocurra cualquier material compactable, agregado o  
9       bituminoso que cree o permita la construcción de una superficie uniforme para el  
10      tránsito peatonal o vehicular. Incluye cualquier obra de excavación para  
11      instalación de tubería de cualquier tipo o cablería de cualquier naturaleza y que  
12      suponga la apertura de huecos o zanjas por donde discurrirán las tuberías o  
13      cablerías dentro de los límites territoriales de un municipio.

14      5. Acuerdo Final: Un acuerdo por escrito con cualquier persona en lo relativo a la  
15      responsabilidad de dicha persona, o de la persona a nombre de quien actúe, con  
16      respecto a la contribución sobre la propiedad mueble e inmueble tasada y  
17      vencida impuesta por ley correspondiente a cualquier año contributivo, siempre  
18      y cuando la contribución haya sido previamente notificada y esté vencida con  
19      sus respectivos intereses, recargos y penalidades.

20      6. *Adquiriente Involuntario – Es todo acreedor hipotecario, sin excepción alguna, que, para*  
21      *proteger su acreencia, adquiera una propiedad como parte de un proceso de ejecución de*  
22      *hipoteca, licitando o sin licitar, o de dación en pago, total o parcial.*

7. *Adquiriente Voluntario – Persona que, luego de ejercer su criterio en el curso usual de los negocios, deliberadamente adquiere el bien inmueble porque le resulta un buen negocio. Se entiende que incluye a un comprador convencional, un donatario, un heredero, un legatario, un permutante o un licitador que se lleva la buena pro en la subasta.*

[6] 8 ...

[7] 9 ...

[8] 10...

[9] 11...

[10] 12...

[11] 13 ...

[12] 14...

[13] 15 ...

...

[287] 289 ...

[288] 290 ...”

## Sección 2.- Disposición transitoria y de aplicabilidad

Lo aquí dispuesto será de aplicabilidad y tendrá efecto retroactivo a la entrada en vigor de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, a tenor con lo dispuesto en su Artículo 1.004.

No obstante, en aquellas instancias en las cuales existan controversias incoadas en los foros judiciales o administrativos pendientes a la fecha de la entrada en vigor de esta Ley sin sentencia o resolución final y firme, los tribunales y foros

1 administrativos aplicarán esta norma en lo que sea de naturaleza sustantiva más  
2 favorable al adquirente involuntario hipotecario, sin menoscabar derechos adquiridos  
3 por terceros de buena fe.

#### 4 Sección 3.- Separabilidad

5 Si cualquier parte de esta Ley, fuese declarada nula o inconstitucional por  
6 cualquier Tribunal competente, se entenderá que el resto de sus disposiciones  
7 mantendrán su validez y vigencia.

#### 8 Sección 4.- Supremacía

9 De entrar en conflicto esta Ley con cualquier otra disposición legal, reglamentaria  
10 o administrativa, prevalecerán las disposiciones aquí dispuestas.

#### 11 Sección 5.- Vigencia

12 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.