

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1090

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 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, a los fines de delimitar el alcance de la responsabilidad solidaria de los adquirientes voluntarios e involuntarios en torno a las deudas por los gastos señalados en el Artículo 3.010 del Código Municipal de Puerto Rico, y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido que los gravámenes que pesan sobre los bienes inmuebles deben estar diseñados para proteger derechos legítimos, sin que ello provoque incertidumbre, penalice la buena fe ni obstaculice las transacciones inmobiliarias como actividad económica esencial en la Isla. A modo de ejemplo, en la actualidad persiste un debate continuo sobre el justo balance entre los derechos de las juntas de directores, consejos o asociaciones de titulares y la seguridad jurídica de quienes participan en el tráfico inmobiliario.

Paralelamente, la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico” (en adelante, Ley 107-2020 o Código Municipal de Puerto Rico) en su Artículo 7.057 establece cómo debe lograrse ese balance, en el contexto del inmueble y sus contribuciones frente al estado. En el Código Municipal de Puerto Rico se dispone que las contribuciones municipales constituyen el primer gravamen real sobre la propiedad con prelación sobre cualquier otro.

Sin embargo, del propio artículo se desprende que dicha disposición limita esa obligación al año contributivo en curso y a los cinco (5) años anteriores. Esa limitación no debilita el poder del Estado, a través del CRIM, ni impide el cobro. Muy por el contrario, este gravamen hipotecario a favor del CRIM constituye una hipoteca legal que persigue y grava la propiedad como un gravamen o carga real, pero circunscrita a un término determinado. De este modo, se provee certeza, capacidad de planificación y seguridad jurídica a quienes tengan interés en adquirir el inmueble en el futuro.

En el contexto de las comunidades organizadas bajo el régimen de control de acceso y el régimen de propiedad horizontal, por ejemplo, ese principio no se ha incorporado análogamente al ordenamiento. Por ejemplo, el Artículo 3.012 del Código Municipal establece que el adquirente voluntario de una propiedad será solidariamente responsable con el transmitente de las deudas por concepto de cuotas de mantenimiento, sin poner límite alguno al término o a la cuantía de esa responsabilidad. La Ley 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico” en su Artículo 60 sobre la Obligación del Titular por Gastos Comunes, Gravamen, dispone, igualmente, que la obligación del titular por gastos comunes constituye un gravamen sobre su apartamento y que el adquirente voluntario responde solidariamente con el transmitente hasta el momento de la transmisión. Esto potencia, en ambas instancias, una carga muy significativa que, si bien no persigue ni graba el inmueble, ubica al adquirente voluntario en una posición de responder solidariamente con el otro otorgante.

Por otro lado, es necesario distinguir que el régimen de control de acceso no es idéntico al de propiedad horizontal porque, aunque similares en su aplicabilidad y a quién persigue la obligación respecto a los precitados artículos, operan en un contexto jurídico distinto. A suma síntesis, la cuota de mantenimiento en un condominio es parte estructural del régimen de propiedad horizontal y de las cuotas de participación en donde todos los titulares son dueños, y forma parte del presupuesto común aprobado en asamblea, siendo, por tanto, indispensable para el funcionamiento esencial de las áreas comunes. Mientras que, bajo el régimen de control de acceso, éstas tienen un carácter más contractual, dependen de la voluntad de los residentes y de la inscripción

voluntaria de sus distintas fincas sujetas en el control de acceso en el Registro de la Propiedad.

Así las cosas, son numerosos los casos en los que las deudas por concepto de cuotas vencidas y no pagadas alcanzan cifras tan elevadas que superan, incluso, el valor en el mercado del inmueble. En otras instancias, las deudas resultan tan onerosas que disuaden a cualquier potencial adquirente voluntario de comprar la propiedad, paralizan la compraventa de otras propiedades y provocan que inmuebles en buen estado, bien ubicados y con potencial de desarrollo terminen abandonados. Así pues, lo que debería ser un activo para la comunidad se convierte, por efecto de la inercia y del desbalance normativo, en un estorbo público.

Sostengamos, pues, que permitir que las deudas se acumulen indefinidamente no beneficia a nadie. No fortalece a las asociaciones, juntas o consejos, no protege a los titulares cumplidores, no fomenta el desarrollo urbano y mucho menos promueve la justicia para quienes pretenden adquirir el bien en el futuro. Por el contrario, esta práctica desalienta la gestión diligente, genera inseguridad jurídica, distorsiona el mercado y termina debilitando la función social y económica de la propiedad.

Por esto que, con el mismo ánimo de certeza que rige la recaudación municipal, a tenor con el Artículo 7.057 del Código Municipal, esta Ley delimita la responsabilidad solidaria del adquirente voluntario a un término cierto. Esto es que el adquirente voluntario del inmueble gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que este adeude, hasta el momento de la transmisión, durante el corriente año y por los cinco años previos a la fecha de la adquisición. Esto evita acumulaciones indefinidas, desalienta la inercia en el cobro y ordena el tráfico inmobiliario sin sacrificar el recaudo legítimo de los consejos, juntas o asociaciones de residentes.

Por lo tanto, esta Ley tiene el propósito de corregir ese desbalance. Se busca asegurar que el régimen de gravámenes privados responda a criterios de razonabilidad, proporcionalidad y previsibilidad, alineándolo con el modelo que rige la recaudación municipal, a tenor con el Artículo 7.057 del Código Municipal. Se persigue también

evitar que las deudas acumuladas obstaculicen o desincentiven la adquisición de propiedades el mercado, así como desalentar la inercia de las juntas o asociaciones en la gestión de cobro, fomentando la transparencia y asegurando que las obligaciones estén limitadas a un término razonable, tal y como ocurre en materia contributiva.

Por lo tanto, esta Asamblea Legislativa considera necesario enmendar el Artículo 3.012 del Código Municipal de Puerto Rico con el fin de armonizarlo con los principios de certeza, proporcionalidad y justicia que deben regir el derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, a tenor con el Artículo 7.057 del Código Municipal de 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 para que lea como sigue:

3 “Artículo 3.012 — Responsabilidad Solidaria de Adquirientes Voluntarios e
4 Involuntarios

5 La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos
6 señalados en la Artículo 3.010 de este Código constituirá un gravamen sobre dicho
7 inmueble cuando este se haya constituido conforme lo establecido en este Código. **[Por**
8 **lo tanto, el]** *El* adquiriente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente
9 responsable con el transmitente del pago de las sumas que este adeude, a tenor con
10 Artículo 3.010 de este Código, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del
11 derecho del adquiriente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que
12 hubiese pagado como deudor solidario *durante el corriente año y por los cinco (5) años*
13 *previos a la fecha de la adquisición del inmueble.*

1 *En ningún caso la referida responsabilidad solidaria excederá dicho término, sin perjuicio del*
2 *derecho del adquiriente voluntario de repetir contra el otro otorgante por las cantidades que*
3 *hubiere pagado como deudor solidario, según este Artículo.*

4 Un adquiriente involuntario de un inmueble sujeto a este Código será responsable
5 solamente de las deudas por los gastos señalados en el Artículo 3.010 de este Código
6 que hayan surgido y no se hayan satisfecho durante los seis (6) meses anteriores al
7 momento de adquirir la propiedad, más el balance corriente que se acumule desde la
8 adquisición de dicho inmueble por parte del adquiriente involuntario, el cual pagará
9 mensualmente o en el término establecido por el Consejo, Junta o Asociación de
10 Residentes. Para efectos de lo anterior, es adquiriente involuntario el acreedor
11 hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a este Código.

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

16 La información sobre los gravámenes que afecten el inmueble **[tendrá]** *tendrán* que ser
17 **[suministrada]** *suministradas* al adquirente voluntario con anterioridad al cierre de la
18 transacción que corresponda.

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

1 Sección 2. - Disposición transitoria y de aplicabilidad

2 Lo aquí dispuesto será de aplicabilidad y tendrá efecto retroactivo a la entrada en vigor
3 de la Ley 107-2020, según enmendada, a tenor con lo dispuesto en su Artículo 1.004.

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 o
10 administrativa, prevalecerán las disposiciones aquí dispuestas.

11 Sección 5.- Vigencia

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