

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1342

29 de junio de 2026

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a las Comisiones de lo Jurídico; y de Planificación, Permisos, Infraestructura y Urbanismo

LEY

Para enmendar los Artículos 1375 y 1541 de la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, y el Artículo 63 de la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, a los fines de aclarar el efecto de pagos de seguro por siniestros cubiertos sobre reclamaciones independientes por vicios o defectos de construcción; establecer reglas para evitar doble compensación; disponer deberes de conservación y documentación en reclamaciones de seguro relacionadas con inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La construcción de una obra destinada a larga duración conlleva responsabilidades especiales. Quien desarrolla, diseña, dirige o ejecuta una obra debe responder por la solidez, seguridad y funcionalidad de lo construido, conforme a las obligaciones impuestas por el Código Civil de Puerto Rico. Esa responsabilidad adquiere mayor importancia cuando se trata de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, donde los defectos de construcción pueden afectar no solo unidades individuales, sino también elementos comunes, sistemas estructurales, techos, drenajes, fachadas, estacionamientos, áreas recreativas, equipos y otros componentes esenciales para la seguridad y el uso adecuado del inmueble.

Puerto Rico también es una jurisdicción altamente expuesta a huracanes, lluvias intensas, terremotos, inundaciones, incendios y otros eventos que pueden causar daños significativos a estructuras residenciales y comerciales. Ante esos eventos, los titulares, consejos de titulares y juntas de directores suelen recurrir a pólizas de seguro para reparar daños cubiertos por el siniestro. Esa reclamación de seguro cumple una función distinta: procurar indemnización por un evento cubierto bajo una póliza.

Sin embargo, en la práctica puede surgir una controversia compleja cuando un mismo inmueble presenta daños luego de un evento atmosférico y, al mismo tiempo, existen reclamaciones independientes por vicios o defectos de construcción. En esos escenarios, la existencia de un pago de seguro puede dar lugar a controversias sobre si dicho pago extingue, reduce o sustituye una acción decenal contra desarrolladores, contratistas, arquitectos u otros responsables por defectos constructivos.

En el caso Consejo de Titulares del Condominio Millennium v. Rocca Development Corp., 2025 TSPR 6, el Tribunal Supremo de Puerto Rico atendió precisamente esa controversia. El Tribunal resolvió que los pagos emitidos por una aseguradora bajo una póliza de daños a la propiedad por causa de un huracán no extinguían ni reducían automáticamente una acción decenal independiente y pendiente por vicios o defectos de construcción. La determinación reconoció que ambos reclamos pueden tener orígenes, propósitos y fundamentos distintos: uno en la póliza de seguro por el evento cubierto, y otro en la responsabilidad civil o contractual derivada de la construcción defectuosa.

La Asamblea Legislativa entiende necesario aclarar legislativamente esa distinción para brindar mayor certeza a consejos de titulares, titulares, desarrolladores, contratistas, arquitectos, aseguradoras y tribunales. La aceptación de un pago de seguro por un evento atmosférico, incendio, terremoto, inundación u otro siniestro cubierto no debe interpretarse, por sí sola, como renuncia, transacción, satisfacción o extinción de una reclamación independiente por vicios o defectos de construcción.

Ahora bien, esta medida tampoco autoriza una doble compensación. Si una parte demuestra que el pago del seguro cubrió exactamente el mismo daño, la misma causa y el mismo concepto indemnizatorio reclamado en la acción por defectos de construcción, el tribunal podrá considerar dicho pago para evitar una recuperación duplicada. La regla propuesta busca un balance: proteger el derecho a reclamar por defectos constructivos sin permitir que una persona o entidad cobre dos veces por el mismo perjuicio.

En el contexto de los condominios, resulta particularmente importante conservar documentos, informes, estimados, desglose de pagos, comunicaciones, ofertas de indemnización, acuerdos, tasaciones, fotografías, inspecciones y peritajes que permitan distinguir entre daños atribuibles a un siniestro y daños atribuibles a vicios o defectos de construcción. La falta de documentación adecuada puede complicar la reconstrucción, la reclamación judicial, la administración del seguro y la toma de decisiones del Consejo de Titulares.

Por ello, esta Ley enmienda el Código Civil para aclarar el efecto de pagos de seguro por siniestros cubiertos sobre la garantía decenal y la responsabilidad por vicios de construcción, y enmienda la Ley de Condominios para establecer deberes de conservación documental y transparencia cuando el Consejo de Titulares reciba pagos de seguro mientras exista o pueda existir una reclamación relacionada con defectos constructivos.

Con esta medida, Puerto Rico fortalece la certeza jurídica en controversias de construcción, protege a titulares y comunidades sometidas al régimen de propiedad horizontal, evita dobles compensaciones y promueve una administración más ordenada de reclamaciones complejas luego de eventos catastróficos.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1375 de la Ley Núm. 55-2020, según
- 2 enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

1 Artículo 1375. – Obligaciones del contratista.

2 El contratista está obligado a:

3 (a) ...

4 ...

5 (i) garantizar la solidez de la obra contra la ruina por el término de diez (10) años
6 desde la entrega, cuando esta se ha construido en un inmueble y deba tener larga
7 duración. Igual responsabilidad tendrá el promotor de la obra. El arquitecto responde si
8 la ruina se debe a vicios del suelo o la dirección; y

9 (j) ...

10 *Para propósitos del inciso (i) de este Artículo, el pago, aceptación o transacción de una*
11 *reclamación de seguro relacionada con daños a una obra, edificio o inmueble por razón de huracán,*
12 *t tormenta, inundación, terremoto, incendio u otro siniestro cubierto no extinguirá ni reducirá*
13 *automáticamente la garantía de solidez de la obra ni las reclamaciones independientes por vicios o*
14 *defectos de construcción, del suelo, de diseño, de dirección o de ejecución de la obra.*

15 *La parte que invoque un pago de seguro como defensa de pago, reducción, crédito,*
16 *compensación, satisfacción, renuncia o impedimento frente a una reclamación fundada en la*
17 *garantía dispuesta en este Artículo tendrá la carga de demostrar, mediante prueba clara y*
18 *específica, que dicho pago corresponde al mismo daño, la misma causa y el mismo concepto*
19 *indemnizatorio reclamado en la acción por vicios o defectos de construcción.*

20 *Nada de lo dispuesto en este Artículo impedirá que el tribunal, para evitar una doble*
21 *compensación, acredite, deduzca o considere una indemnización de seguro cuando se demuestre*

1 *que cubrió el mismo perjuicio reclamado contra el contratista, promotor, arquitecto o cualquier*
2 *otra persona responsable conforme a derecho.*

3 *La reclamación, aceptación o aplicación de una indemnización de seguro para reparar daños*
4 *causados por un siniestro cubierto no constituirá, por sí sola, renuncia, transacción, novación,*
5 *satisfacción o extinción de las reclamaciones que puedan existir por vicios o defectos de*
6 *construcción, salvo que tal renuncia, transacción, novación, satisfacción o extinción conste de*
7 *forma expresa, clara e inequívoca en un acuerdo válido conforme a derecho.*

8 *Nada de lo dispuesto en este Artículo limitará las defensas de caso fortuito, fuerza mayor,*
9 *falta de causalidad, prescripción, caducidad o cualquier otra defensa disponible conforme a derecho.*

10 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 1541 de la Ley Núm. 55-2020, según
11 enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

12 Artículo 1541. — Responsabilidad objetiva.

13 Responden por los daños resultantes, aunque no incurran en culpa o negligencia,
14 salvo cuando la causa del daño resulte de fuerza mayor:

15 (a) ...

16 ...

17 (f) el promotor, el contratista o el arquitecto, por los daños que cause a terceros la
18 ruina de un edificio, durante el término de la garantía decenal, por razón de vicios de la
19 construcción, del suelo o de la dirección de la obra. La responsabilidad por esta garantía
20 es sin perjuicio de la responsabilidad del promotor, contratista o arquitecto por culpa o
21 negligencia.

1 *El pago, aceptación o transacción de una reclamación de seguro por daños causados por*
2 *huracán, tormenta, inundación, terremoto, incendio u otro siniestro cubierto no extinguirá ni*
3 *reducirá automáticamente la responsabilidad dispuesta en el inciso (f) de este Artículo, salvo que*
4 *la parte que invoque dicho pago demuestre, mediante prueba clara y específica, que la*
5 *indemnización recibida cubrió el mismo daño, la misma causa y el mismo concepto indemnizatorio*
6 *reclamado.*

7 *Nada de lo dispuesto en el inciso (f) de este Artículo impedirá que el tribunal adopte las*
8 *medidas necesarias para evitar una doble compensación cuando exista identidad entre el daño*
9 *reclamado, la causa del daño y el concepto indemnizado por la aseguradora. Tampoco afectará los*
10 *derechos de subrogación que puedan corresponder conforme a la póliza, la ley aplicable o cualquier*
11 *acuerdo válido.*

12 *Nada de lo dispuesto en este Artículo limitará las defensas de caso fortuito, fuerza mayor,*
13 *falta de causalidad, prescripción, caducidad o cualquier otra defensa disponible conforme a derecho.*
14 ...

15 Sección 3.- Se enmienda el Artículo 63 de la Ley Núm. 129-2020, según enmendada,
16 conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

17 Artículo 63. – Aplicación de Indemnización del Seguro a Reconstrucción;
18 Distribución Proporcional en Ciertos Casos.

19 En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo
20 lo establecido en el Artículo 62, Inciso 2, de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida
21 como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto
22 Rico”, a la reconstrucción del mismo.

1 ...

2 Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización sea total o parcial, la
3 Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la
4 reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la
5 reconstrucción de las áreas comunes y los apartamentos, conforme a las tasaciones
6 realizadas, cotizaciones obtenidas y los deducibles aplicables y a las restantes áreas
7 comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15)
8 días de antelación a la celebración de la asamblea extraordinaria donde se consideren las
9 ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por
10 voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las
11 sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a
12 realizarse.

13 *Cuando exista o razonablemente pueda existir una reclamación judicial, extrajudicial o*
14 *administrativa por vicios o defectos de construcción relacionada con el inmueble, sus elementos*
15 *comunes, elementos procomunales, elementos comunes limitados, sistemas, equipos o áreas*
16 *aseguradas, la aceptación, aplicación o distribución de una indemnización de seguro por un*
17 *siniestro cubierto no constituirá, por sí sola, renuncia, transacción, satisfacción, novación o*
18 *extinción de dicha reclamación independiente, salvo que así conste de forma expresa, clara e*
19 *inequívoca en un acuerdo válido conforme a derecho.*

20 *En tales casos, la Junta de Directores deberá conservar, por un término no menor de diez*
21 *(10) años contados desde la aceptación final del pago o desde la terminación de cualquier*
22 *reclamación judicial, extrajudicial o administrativa relacionada, lo que ocurra más tarde, los*

1 *documentos relacionados con la reclamación de seguro y la reconstrucción, incluyendo, sin que se*
2 *entienda como una limitación, ofertas de indemnización, cartas de ajuste, comunicaciones con la*
3 *aseguradora, pruebas de pérdida, estimados, tasaciones, cotizaciones, informes de daños, informes*
4 *periciales, fotografías, videos, facturas, contratos de reparación, actas, acuerdos del Consejo de*
5 *Titulares y planes de distribución de fondos.*

6 *La Junta de Directores deberá procurar que el plan de distribución de fondos identifique,*
7 *hasta donde la información disponible lo permita, las áreas, sistemas, equipos, elementos comunes,*
8 *elementos procomunales, elementos comunes limitados o apartamentos respecto a los cuales se*
9 *aplicará la indemnización, así como el evento, daño o concepto que motiva la reparación o*
10 *reconstrucción. Cuando exista controversia sobre si determinado daño responde a un siniestro*
11 *cubierto o a un vicio o defecto de construcción, la Junta de Directores podrá identificarlo como*
12 *partida controvertida sin que ello constituya admisión, renuncia o transacción de reclamación*
13 *alguna.*

14 *El Consejo de Titulares, la Junta de Directores o cualquier titular con legitimación*
15 *conforme a esta Ley podrán utilizar la documentación conservada bajo este Artículo para*
16 *distinguir entre daños causados por un siniestro cubierto y daños atribuibles a vicios o defectos de*
17 *construcción, así como para sostener, defender, transigir o administrar reclamaciones relacionadas*
18 *con dichos conceptos.*

19 *La parte que pretenda oponer una indemnización de seguro como defensa de pago,*
20 *reducción, crédito, compensación, satisfacción, renuncia o impedimento frente a una reclamación*
21 *por vicios o defectos de construcción tendrá la carga de demostrar, mediante prueba clara y*
22 *específica, que la indemnización cubrió el mismo daño, la misma causa y el mismo concepto*

1 indemnizatorio reclamado. La mera coincidencia entre el área física reparada con fondos del seguro
2 y el área objeto de una reclamación por defectos constructivos no bastará, por sí sola, para extinguir
3 o reducir la reclamación.

4 Nada de lo dispuesto en este Artículo autorizará una doble compensación por un mismo
5 daño, causa y concepto indemnizatorio. El tribunal podrá acreditar, deducir o considerar una
6 indemnización de seguro cuando ello sea necesario para evitar una recuperación duplicada y exista
7 prueba suficiente de identidad entre el daño reclamado y el concepto indemnizado.

8 Nada de lo dispuesto en este Artículo afectará los derechos de subrogación que puedan
9 corresponder conforme a la póliza, la ley aplicable o cualquier acuerdo válido.

10 ...

11 Sección 4.- Aplicabilidad.

12 Esta Ley aplicará a toda reclamación judicial, extrajudicial o administrativa
13 presentada a partir de su vigencia, así como a toda reclamación pendiente en la cual no
14 se haya dictado sentencia final y firme, siempre que su aplicación no menoscabe derechos
15 adquiridos, acuerdos transaccionales válidos ni determinaciones finales y firmes.

16 Sección 5.- Separabilidad.

17 Si cualquier disposición de esta Ley o su aplicación fuere declarada nula o
18 inconstitucional por un tribunal competente, tal determinación no afectará las demás
19 disposiciones o aplicaciones que puedan mantenerse en vigor sin la disposición o
20 aplicación anulada.

21 Sección 6.- Vigencia.

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