

INFORME SOBRE EL EFECTO FISCAL DEL PROYECTO DE LA CÁMARA 1130

Propone enmendar la Ley Núm. 107-2020, denominada “Código Municipal de Puerto Rico”, y la Ley Núm. 129-2020, denominada “Ley de Condominios de Puerto Rico”, a los fines de establecer que los adquirentes involuntarios serán responsables por las deudas de mantenimiento durante el periodo de doce (12) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

EFECTO FISCAL ESTIMADO:

El efecto fiscal de ampliar la responsabilidad de adquirentes involuntarios para que cubran deudas de mantenimiento acumuladas durante el periodo de doce (12) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad:

**No tiene
Impacto Fiscal
(NIF)**

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del efecto fiscal del P. de la C. 1130

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Resultados y Proyecciones	4

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL)¹ evaluó el Proyecto de la Cámara 1130 (P. de la C. 1130), el cual propone enmendar la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, así como la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios de Puerto Rico”, a los fines de ampliar la responsabilidad de los “adquirentes involuntarios” sobre deudas de mantenimiento de propiedad inmueble, acumuladas durante el periodo de doce (12) meses previos a la adquisición de la propiedad.

De aprobarse el P. de la C. 1130, la OPAL concluye que no tendría un impacto fiscal sobre el Fondo General, toda vez que se trata de una medida que regula una instancia particular que surge durante el periodo de ejecución hipotecaria, aplicable en el mercado privado inmobiliario.

II. Introducción

El Informe 2026-579 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta la evaluación de efecto fiscal del P. de la C. 1130² que propone enmendar el Art. 3.12 de la Ley Núm. 107-2020 según enmendada, conocida como el “Código Municipal de Puerto Rico”, así como el Art. 60 de la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, a los fines de ampliar la responsabilidad de los “adquirentes involuntarios” de propiedades inmuebles por deudas de mantenimiento, de seis (6) a doce (12) meses anteriores a la fecha de haber adquirido la propiedad.

En este informe se describen las principales disposiciones del Proyecto de Ley, y se explica por qué no tiene efecto fiscal.

—
Favor continuar en la página 3.

¹ 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.

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (2026). Informe sobre el Proyecto de la Cámara 1130 (20^{ma}. Asamblea Legislativa) que propone que los adquirentes involuntarios serán responsables por las deudas de mantenimiento durante el periodo de doce (12) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad. Disponible en: www.opal.pr.gov

III. Descripción del Proyecto³

El decretase del P. de la C. 1130 establece lo siguiente:

Artículo 1.- Se enmienda el artículo 3.012 de la Ley Núm. 107-2020, denominada “Código Municipal de Puerto Rico”, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 3.012 — Responsabilidad Solidaria de Adquirientes Voluntarios e Involuntarios

La 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 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)] doce (12) 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 acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a este Código.”

Artículo 2.- Se enmienda el artículo 60 de la Ley Núm. 129-2020, denominada “Ley de Condominios de Puerto Rico”, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 60. — Obligación del Titular por Gastos Comunes, Gravamen

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento. Por lo tanto, luego de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 59, 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. Un adquirente involuntario será responsable

³ Véase la medida del P. de la C. 1130, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/SutraFilesGen/160449/PC1130.docx>

*solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los **[seis (6)]** doce (12) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad excepto las **[partidas correspondientes a penalidades por atrasos o mora, derramas, intereses y]** sanciones atribuibles al titular, incluirá el balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquirente involuntario. La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna. Cualquier institución financiera que provea un financiamiento interino a una persona para la construcción de apartamentos y elementos comunes a ser sometidos o sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y se convierta en dueño del inmueble en un procedimiento de ejecución o dación en pago, no será considerada como Desarrollador, Administrador Interino o constituyente del régimen conforme dispone esta Ley, siempre y cuando la institución*

financiera no rebase sus funciones usuales de un acreedor en la protección de su garantía de conformidad con las prácticas comerciales seguidas por instituciones financieras que proveen financiamiento interino de construcción de entidad financiera.”

(...)

En síntesis, el P. de la C. 1130 redefine las obligaciones de los “adquirentes involuntarios” de propiedad inmueble para ampliar su responsabilidad sobre pagos de mantenimiento atrasados, de seis (6) a doce (12) meses.

IV. Resultados⁴

Evaluada la medida, la OPAL concluye que su implementación no conlleva costo fiscal para el Fondo General. La medida versa de una ampliación de la responsabilidad aplicable a los “adquirentes involuntarios” de inmuebles con respecto a las deudas que surjan de cuotas de mantenimientos y/o derramas. En la actualidad, la responsabilidad de los “adquirentes involuntarios” se limita a

⁴ 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.

cargos corrientes y seis (6) meses anteriores a la fecha de adquisición, lo que traslada las deudas descubiertas del mantenimiento comunal al resto de los propietarios de la comunidad.

Por tratarse de una regulación aplicable a la exigibilidad de deudas privadas, la OPAL concluye que el Proyecto de la Cámara 1130 no tiene efecto fiscal directo sobre el Fondo General.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'HDM'.

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