

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

4^{ta}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1424

20 de agosto de 2026

Presentado por los señores *Rivera Schatz, Ríos Santiago*, la señora *Jiménez Santoni*, los señores *Matías Rosario, Morales Rodríguez*, la señora *Barlucea Rodríguez*, los señores *Colón La Santa, González López*, las señoras *Padilla Alvelo, Moran Trinidad, Pérez Soto*, el señor *Reyes Berríos*, la señora *Román Rodríguez*, los señores *Rosa Ramos, Sánchez Álvarez, Santos Ortiz*, las señoras *Soto Aguilú, Soto Tolentino*, y el señor *Toledo López*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el inciso (b) del Artículo 3.010 de la Ley 107-2020, aprobada el 13 de agosto de 2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, a los fines de ampliar de quince (15) a treinta (30) días, contados a partir de la notificación por correo certificado, el término concedido al propietario en mora para efectuar el pago requerido antes de que el Consejo, Junta o Asociación de Residentes pueda reclamar judicialmente la deuda; brindar a la ciudadanía, incluidas las personas adultas mayores, una oportunidad razonable para verificar la deuda, procurar orientación y cumplir con su obligación; desalentar prácticas de cobro precipitadas, desproporcionadas u opresivas; mantener inalterados la obligación de pago, la penalidad, el gravamen, las costas, los honorarios de abogado y los demás remedios autorizados por ley; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los sistemas de control de acceso cumplen una función importante para la seguridad, el orden y el mantenimiento de numerosas comunidades en Puerto Rico. Para sostener su operación, el Artículo 3.010 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como “Código Municipal de Puerto Rico”, faculta a los Consejos, Juntas y Asociaciones de Residentes a imponer y cobrar cuotas, así como a reclamar judicialmente aquellas que

permanezcan vencidas. Esa obligación de contribuir continúa siendo esencial y esta Asamblea Legislativa reconoce la importancia de preservarla.

Actualmente, el inciso (b) del referido Artículo dispone que el propietario en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y que, si no efectúa el pago dentro de quince (15) días a partir de dicha notificación, la deuda podrá reclamarse por la vía judicial. Una vez presentada la reclamación, la propia Ley autoriza la imposición de costas y honorarios de abogado y permite solicitar el embargo preventivo de los bienes del deudor. Aunque estos remedios son legítimos para vindicar una deuda exigible, un término tan breve puede convertir un atraso temporero, una discrepancia en el estado de cuenta o una dificultad económica momentánea en un pleito judicial antes de que exista una oportunidad real de resolver el asunto.

El propósito de esta Ley es sencillo: darle a la gente una oportunidad justa para ponerse al día antes de que una deuda por cuotas se convierta en una demanda, un embargo y gastos legales adicionales. Ningún ciudadano que procura cumplir debe ser expuesto prematuramente a cargas que pueden agravar su situación por el solo hecho de necesitar algunos días adicionales para recibir la notificación, verificar la cantidad reclamada, procurar orientación o reunir el pago. La ley debe estar del lado de la gente que quiere cumplir y debe desalentar prácticas de cobro precipitadas, desproporcionadas u opresivas cuando todavía existe una posibilidad real de pago voluntario.

Esta protección resulta especialmente importante para nuestras personas adultas mayores, en particular para aquellas que dependen de pensiones o ingresos fijos, tienen limitaciones de movilidad o necesitan apoyo para recoger correspondencia, revisar un estado de cuenta o coordinar un pago. En esas circunstancias, quince (15) días pueden transcurrir con rapidez. Conceder treinta (30) días ofrece un margen razonable para atender el requerimiento sin colocar al ciudadano innecesariamente ante el tribunal ni aumentar su deuda con costas y honorarios evitables.

La presente medida no condona deuda alguna, no elimina la obligación de contribuir ni limita los remedios sustantivos de los Consejos, Juntas o Asociaciones de

Residentes. Tampoco modifica la penalidad de hasta diez por ciento (10%) que el reglamento puede imponer luego de transcurridos quince (15) días desde la fecha fijada para el pago. Únicamente amplía a treinta (30) días el término prelitigioso contado desde la notificación por correo certificado. De esta manera, se promueve el pago voluntario, se evitan litigios innecesarios y se establece un balance más justo y humano entre el cobro de una obligación válida y la protección de la ciudadanía.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el inciso (b) del Artículo 3.010 de la Ley 107-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 3.010. — Control del Tráfico de Vehículos de Motor y Uso Público en Ciertas Calles; Obligación de Contribuir Proporcionalmente; Propietarios

(a) ...

(b) La cantidad proporcional con que debe contribuir cada uno de dichos propietarios a los gastos señalados se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. El Reglamento de la urbanización podrá disponer el cobro de una penalidad de hasta diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad.

El propietario que esté en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en plazo de **[quince (15)]** *treinta (30)* días a partir de la notificación por correo certificado, se le podrá exigir el pago por la vía judicial, en cuyo caso el tribunal impondrá al deudor moroso el pago de costas y honorarios de abogado, cuya cantidad será establecida en el reglamento de la Asociación de Residentes.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, ordenará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, previo los trámites legales que corresponda. Para tal requerimiento se presentará una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario de la Asociación de Residentes, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago y cualquier otro documento que evidencie lo reclamado. Una vez decretado el embargo, será responsabilidad de la Asociación de Residentes presentar al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el propietario moroso hubiere arrendado el inmueble, el tribunal ordenará al arrendatario que consigne judicialmente a favor del demandante la cantidad necesaria de los pagos correspondientes al arrendador por concepto de cánones de arrendamiento y lo deduzca del pago al arrendador, según vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del propietario.

Aquellos propietarios u ocupantes que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de fincas de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones de la Asociación de Residentes, incluyendo aquellos que se opusieron al cierre, ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quorum hasta tanto satisfagan la deuda

1 en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago
2 aprobado por la Junta con anterioridad a la asamblea en cuestión.”

3 Sección 2.- Si un tribunal con jurisdicción declarase inconstitucional o invalidase
4 cualquier palabra, inciso, sección, artículo o parte de esta Ley, tal determinación no
5 afectará, menoscabará ni invalidará las restantes disposiciones y partes de esta Ley, sino
6 que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo o parte específica objeto de
7 dicha determinación.

8 Sección 3.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.