

Control de Acceso, Ley de; Enmienda

Ley Núm. 119-2016

5 de agosto de 2016

(P. del S. 456)

Para enmendar el primer párrafo de la Sección 12 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, conocida como “Ley de Control de Acceso”, según enmendada, para establecer la responsabilidad de los adquirentes involuntarios sobre las cuotas de mantenimiento y operación del sistema de control de acceso no pagadas por el dueño anterior, y para definir que son adquirentes involuntarios los acreedores hipotecarios que en cobro de su crédito adquiere un inmueble; para enmendar el primer párrafo del Artículo 41 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para definir que son adquirentes involuntarios los acreedores hipotecarios que en cobro de su crédito adquiere un inmueble.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como la Ley de Control de Acceso, permite que los residentes de una urbanización o comunidad controlen el acceso vehicular y peatonal de sus calles. La Ley establece la creación de una Asociación de Residentes, la cual debe establecer el pago de una cuota mensual por todos los residentes para el mantenimiento y operación del sistema de control de acceso. La obligación de pagar dicha cuota constituye un gravamen sobre la propiedad. El adquirente voluntario de una propiedad en una urbanización cerrada de conformidad con la Ley de Control de Acceso es solidariamente responsable con el transmitente del pago de sumas que éste adeude. Sin embargo, la Ley nada menciona sobre la responsabilidad de los adquirentes involuntarios en torno al pago de cuotas.

Según ha definido el Tribunal Supremo de Puerto Rico, el adquirente involuntario de una propiedad es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño de una propiedad, sino proteger su acreencia constituida. *Asoc. Condomines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977). Indicó el Tribunal Supremo en *Asoc. Condomines*, *supra*, que

“[I]a razón bien fundada de esta distinción entre el adquirente voluntario y el involuntario radica en el disímil interés de uno y otro. El voluntario es un comprador que bien informado de los gravámenes y cargas del apartamento lo adquiere porque es un buen negocio. El adquirente involuntario es originalmente un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño del apartamento sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por gastos comunes del condominio.”

En cuanto a los condominios se refiere, el Artículo 41 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Condominios, establece que un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad.

Dada la crisis económica que aqueja al país desde hace varios años, han aumentado la cantidad de ejecuciones de hipoteca. Según estadísticas de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF), en 2012 las ejecuciones hipotecarias aumentaron en un 20%, para unas 3,814, equivalentes a unas 626 más que en 2011. La OCIF ha indicado que, a principios de 2013, se encontraban en proceso de ejecución unas 18,800 hipotecas, con una valor ascendente a \$2,800 millones.

Luego del proceso judicial de ejecución de hipoteca, la gran mayoría de las propiedades pasan usualmente a las unidades administrativas de propiedades reposeídas de los bancos. Dichas unidades se encargan entonces de promover la venta de los inmuebles para hacer efectiva su acreencia hipotecaria.

Es de conocimiento de esta Asamblea Legislativa que, en muchas ocasiones, asociaciones de residentes de urbanizaciones o condominios le cobran a los bancos la totalidad de las deudas de mantenimiento acumuladas por los dueños anteriores. Algunas asociaciones de residentes entienden que los acreedores hipotecarios son adquirientes voluntarios por el hecho de haber adquirido con su crédito la propiedad en la primera subasta dispuesta en el Artículo 104 de la Ley Núm. 210 de 8 diciembre de 2015, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”. La interpretación de las entidades bancarias suele ser que son adquirientes involuntarios de las propiedades adquiridas en subasta pública, por lo cual sólo deben responder por las cuotas acumuladas desde que adquirieron la propiedad sujeta a la Ley de Control de Acceso, o seis (6) meses antes de la adquisición y el balance corriente en casos de apartamentos sujetos a la Ley de Condominios. Ello porque no actúan como licitadores o compradores convencionales; más bien, actúan como entidades financieras que, con el objeto de proteger su acreencia, ofrecieron su crédito hipotecario para que se les adjudicara el bien objeto de la subasta, y así, recuperar su inversión.

Dada la diferencia de interpretación legal antes mencionada, y en el contexto de la gran cantidad de ejecuciones de hipoteca en los pasados años, los acreedores hipotecarios han estado enfrentando múltiples reclamaciones por las asociaciones de residentes para pagar la totalidad de las deudas por cuotas de mantenimientos, que en ocasiones pueden representar sumas de varios miles de dólares. Vale indicar que estas deudas ante las asociaciones de residentes se acumulan con total desconocimiento de los acreedores hipotecarios. Dichas deudas surgen al conocimiento de los bancos, usualmente, cuando obtienen una certificación de deuda a las asociaciones en momentos previos a la venta del inmueble a un tercero. Las controversias sobre la deuda reclamada por las asociaciones han provocado que en muchas ocasiones se perjudiquen los esfuerzos del acreedor hipotecario de vender las propiedades reposeídas a terceros, y recuperar la deuda que estuvo garantizada por hipoteca.

Esta Asamblea Legislativa entiende necesario aclarar que son adquirientes involuntarios aquellos acreedores hipotecarios que, para proteger su acreencia, adquieren una propiedad como parte de un proceso de ejecución de hipoteca.

Por otra parte, esta Asamblea Legislativa también entiende necesario asumir una posición de justicia para las asociaciones de residentes de urbanizaciones sujetas a la Ley de Control de Acceso. Mediante esta Ley, se igualan las disposiciones de la Ley de Control de Acceso a lo dispuesto en la Ley de Condominios con respecto al cobro de cuotas a adquirientes involuntarios: es decir, el derecho de las asociaciones de residentes de cobrar las deudas de mantenimiento acumuladas durante los seis (6) meses anteriores al momento del banco adquirir la propiedad, así

como el balance corriente que se acumule desde la adquisición.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se enmienda el primer párrafo de la Sección 12 de la Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, según enmendada, para que lea como sigue:

“Sección 12.- Responsabilidad solidaria de adquirentes voluntarios e involuntarios.-

La obligación del propietario de un inmueble por su parte proporcional de los gastos señalados en la Sección 10 de esta Ley constituirá un gravamen sobre dicho inmueble cuando éste se haya constituido conforme lo establecido en la Sección 8 de esta Ley. Por lo tanto, el adquirente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con la Sección 10 de esta Ley, 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 de un inmueble sujeto a esta ley será responsable solamente de las deudas por los gastos señalados en la Sección 10 que hayan surgido y no se hayan satisfecho durante los seis (6) meses anteriores al momento de adquirir la propiedad, en adición al balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquirente involuntario, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo, Junta o Asociación de Residentes. Para efectos de lo anterior, es adquirente involuntario el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a esta Ley.

...”

Artículo 2.- Se enmienda el primer párrafo del Artículo 41, de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como “Ley de Condominios”, para que lea como sigue:

“Artículo 41.- 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, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. 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 39 de esta Ley, 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. Sin embargo, un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad en adición al balance corriente que se acumule desde la adquisición de dicho inmueble por parte del adquirente involuntario. Para efectos de lo anterior, es adquirente involuntario el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere un inmueble sujeto a esta Ley, el cual pagará mensualmente o en el término establecido por el Consejo de Titulares.

...”

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