

ORIGINAL

RECIBIDO JUN 29 26 PM 7:47

GOBIERNO DE PUERTO RICO

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

20ma. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. de la C. 754

INFORME POSITIVO

29 de junio de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto de la Cámara 754, recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación, con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico que se acompaña.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto de la Cámara 754 (en adelante, P. de la C. 754), tiene como propósito enmendar el Artículo 2 de la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Autorización al DTOP para Disponer o Arrendar Terrenos o Edificios que Dejen de Ser de Utilidad Pública", a los fines de ampliar derechos preferentes para la adquisición de propiedades del Gobierno de Puerto Rico con el objetivo de reconocer el derecho de adquisición preferente a los usufructuarios y arrendatarios, así como sus herederos o causahabientes al momento de disponer de bienes inmuebles gubernamentales que dejaron de tener utilidad pública; y para otros fines relacionados.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

La Ley Núm. 12 de 10 de diciembre de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley de Autorización al Departamento de Transportación y Obras Públicas para Disponer o Arrendar Terrenos o Edificios que Dejen de Ser de Utilidad Pública" (en adelante, Ley 12-1975), establece el marco legal mediante el cual el Gobierno de Puerto Rico puede disponer, vender o arrendar propiedades públicas que ya no son necesarias para fines gubernamentales. El Artículo 2 de la Ley 12-1975 establece un orden de preferencia para la adquisición de estos inmuebles cuando el Estado determine disponer de ellos.

Actualmente, dicho orden de preferencia reconoce a antiguos dueños expropiados, sus herederos o causahabientes y a dueños de predios colindantes conforme a las circunstancias dispuestas en ley. Sin embargo, la legislación vigente no reconoce expresamente un derecho preferente a favor de usufructuarios o arrendatarios que, por años, hayan ocupado legalmente propiedades públicas y realizado mejoras permanentes a su propio costo.

El P. de la C. 754 propone enmendar el Artículo 2 de la Ley 12-1975 para añadir un nuevo orden de preferencia a favor de usufructuarios y arrendatarios, así como sus herederos o causahabientes, cuando estos hayan realizado mejoras permanentes en la propiedad y cumplido con las cláusulas y condiciones del contrato suscrito con el Gobierno de Puerto Rico. La medida también dispone que dicho derecho preferente aplicará en procesos relacionados con la disposición parcial de terrenos públicos cuando así corresponda.

Según surge de la Exposición de Motivos y de los memoriales examinados por esta Comisión, la medida busca atender situaciones en las que personas y familias han ocupado y mantenido propiedades públicas por largos períodos de tiempo, invirtiendo recursos propios en su conservación y desarrollo, sin contar actualmente con un mecanismo legal que les reconozca preferencia para adquirir dichas propiedades cuando estas dejan de ser de utilidad pública.

El P. de la C. 754 persigue ampliar el esquema de derechos preferentes actualmente reconocido en la Ley 12-1975, incorporando a usufructuarios y arrendatarios dentro de las categorías con prioridad para adquirir determinados bienes inmuebles públicos que el Gobierno determine disponer.

ALCANCE DEL INFORME

La Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico, como parte del estudio y evaluación del P. de la C. 754, solicitó memoriales explicativos a las siguientes agencias y entidades: al Departamento de Transportación y Obras Públicas, al Departamento de la Vivienda, al Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico y a la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa.

A pesar de nuestras solicitudes, las siguientes entidades no comparecieron ante la Comisión: el Departamento de Justicia. A continuación, se expone lo expresado por las entidades que comparecieron por escrito.

DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

El Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) expresó que favorece la aprobación del P. de la C. 754. El DTOP expresó que la medida añadiría un cuarto lugar en el orden de preferencia aplicable a usufructuarios, arrendatarios, herederos y causahabientes que hayan cumplido con las obligaciones contractuales

correspondientes y realizado mejoras permanentes en la propiedad, en aquellos casos en que el inmueble haya dejado de ser de utilidad pública.

Asimismo, el DTOP señaló que esta medida propone la formalización de un mecanismo que en la práctica ya ocurre. Según indicó, el DTOP ya reconoce el derecho de preferencia a ocupantes que hayan permanecido en la propiedad por cinco (5) años o más. Debido a que esto ya ocurre en la práctica administrativa de la agencia, el DTOP entiende razonable que dicho reconocimiento se incorpore expresamente a la Ley 12-1975. En ese sentido, expresó que la medida formaliza este reconocimiento a ocupantes de buena fe y busca maximizar el aprovechamiento de bienes públicos mediante su transferencia.

A tales fines, el DTOP no expresó objeción a la aprobación de la medida.

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

El Departamento de la Vivienda (en adelante, DV) expresó que no se opone a la aprobación del P. de la C. 754. No obstante, señaló varias consideraciones jurídicas relacionadas con el alcance del derecho de usufructo y su transmisión a herederos y causahabientes dentro del contexto dispuesto en la medida.



En su memorial, el DV explicó que el usufructo constituye un derecho real de carácter temporal regulado por el Código Civil de Puerto Rico y señaló que este tipo de derecho no necesariamente se transmite automáticamente a herederos o causahabientes. En ese sentido, indicó que la medida podría generar dudas jurídicas relacionadas con el alcance de dichos derechos preferentes y su compatibilidad con disposiciones vigentes del ordenamiento jurídico aplicable a derechos reales y sucesiones.

Asimismo, el DV señaló que históricamente el Gobierno de Puerto Rico ha utilizado contratos de usufructo y arrendamiento como mecanismos relacionados con programas de vivienda y administración de terrenos públicos. No obstante, sostuvo que cualquier reconocimiento preferente relacionado con dichos derechos debe evaluarse cuidadosamente para asegurar consistencia con las disposiciones legales vigentes.

De igual forma, el Departamento recomendó que la medida fuese evaluada por el Departamento de Justicia para analizar posibles implicaciones legales y constitucionales relacionadas con la transmisión de estos derechos y el alcance de las disposiciones propuestas en la medida.

COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS DE PUERTO RICO

El Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico (CAAPR) expresó que favorece la aprobación del P. de la C. 754. El CAAPR sostuvo que la medida atiende situaciones relacionadas a familias y personas que por años han ocupado legalmente

terrenos públicos, han realizado mejoras permanentes a las mismas y han utilizado dichas propiedades como su residencia principal.

De igual forma, el CAAPR sostuvo que la medida facilita la adquisición formal de títulos de propiedad y ayuda a que familias que han mantenido y ocupado terrenos públicos por largos periodos de tiempo puedan ejercer un derecho preferente sobre dichas propiedades. Además, indicó que la medida busca atender situaciones relacionadas al acceso a la vivienda y la titularidad de propiedades que han sido ocupadas por largos periodos de tiempo bajo contratos de usufructo o arrendamiento.

Asimismo, el CAAPR recomendó varias enmiendas dirigidas a fortalecer la medida. Entre estas, recomendó que el derecho preferente pueda ejercerse no solo cuando el Gobierno decida vender la propiedad, sino también desde el momento en que el inmueble deje de ser de utilidad pública. Además, recomendó incorporar mecanismos de notificación dirigidos a usufructuarios y arrendatarios para informarles sobre los derechos reconocidos en la medida y asegurar que estos puedan ejercer adecuadamente dicho derecho preferente. Por lo anterior, el CAAPR favoreció la aprobación del P. de la C. 754.

OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL), mediante el Informe 2026-531, evaluó el posible impacto fiscal del P. de la C. 754 y concluyó que la medida no representa un impacto fiscal significativo para el Gobierno de Puerto Rico.



La OPAL señaló que la medida se limita a ampliar el orden de preferencia dispuesto en la Ley Núm. 12-1975 para incluir a usufructuarios y arrendatarios, sin crear programas nuevos ni asignar fondos adicionales. Asimismo, indicó que la implementación de la medida estaría relacionada principalmente con procesos administrativos ya existentes dentro de las agencias concernidas.

No obstante, la OPAL expresó que la evaluación de reclamaciones relacionadas con mejoras permanentes, sucesiones y derechos preferentes podría requerir análisis administrativos y legales adicionales por parte de las entidades encargadas de implementar la medida. A pesar de ello, concluyó que dichos procesos no representan un impacto fiscal significativo sobre el presupuesto gubernamental.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley Núm. 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", la Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico certifica que el P. de la C. 754 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

La Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico efectuó un análisis minucioso del P. de la C. 754, según fue referido, también analizó la Ley Núm. 12 de 10 de diciembre de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley de Autorización al Departamento de Transportación y Obras Públicas para Disponer o Arrendar Terrenos o Edificios que Dejen de Ser de Utilidad Pública", las disposiciones aplicables del Código Civil de Puerto Rico relacionadas con el usufructo y los memoriales explicativos sometidos por las entidades consultadas.

La Comisión reconoce que el P. de la C. 754 persigue ampliar el orden de preferencia actualmente dispuesto en ley para incluir a usufructuarios y arrendatarios que hayan ocupado legalmente propiedades públicas y realizado mejoras permanentes en las mismas. La Comisión entiende que la medida atiende situaciones relacionadas con personas y familias que por años han ocupado y mantenido propiedades públicas bajo contratos de usufructo o arrendamiento, invirtiendo recursos propios en dichas propiedades.



Asimismo, esta Comisión tomó en consideración las preocupaciones jurídicas planteadas por el Departamento de la Vivienda relacionadas con el alcance del usufructo dentro del marco dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico. En particular, dicha entidad señaló que el usufructo constituye un derecho real de carácter temporal regulado por el ordenamiento jurídico vigente y que cualquier reconocimiento adicional relacionado con dichos derechos debe evaluarse cuidadosamente dentro del marco legal aplicable. A tenor con ello, esta Comisión entiende prudente no extender el alcance de la medida a sucesores o causahabientes de usufructuarios o arrendatarios, de forma que las disposiciones propuestas mantengan consistencia con la naturaleza jurídica del usufructo reconocida en el Código Civil de Puerto Rico.¹

No obstante, la Comisión también tomó en consideración lo expresado por el Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico respecto a la utilización histórica del usufructo y el arrendamiento como mecanismos relacionados con programas de vivienda y acceso a terrenos públicos en Puerto Rico. Del mismo modo, esta Comisión reconoce que la medida persigue facilitar mecanismos dirigidos a atender situaciones relacionadas al acceso a la vivienda y la adquisición formal de propiedades ocupadas por largos períodos de tiempo bajo contratos de usufructo o arrendamiento.

La Comisión también considera acertada la enmienda relacionada con los mecanismos de notificación a usufructuarios o arrendatarios sobre los derechos reconocidos en la medida. Esta Comisión entiende que dicha enmienda fortalece la implementación de la Ley y promueve que las personas amparadas bajo sus disposiciones puedan ejercer adecuadamente los derechos preferentes reconocidos en la misma.

Asimismo, esta Comisión reconoce que el Departamento de Transportación y Obras Públicas señaló que la medida incorpora expresamente a la Ley 12-1975

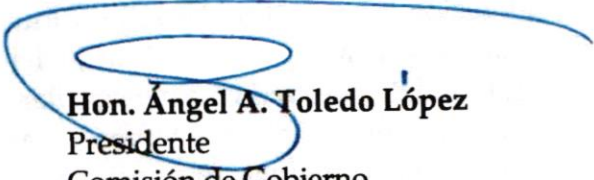
¹ Véase Artículo 910 del Código Civil de Puerto Rico.

mecanismos que, en cierta forma, ya forman parte de la práctica administrativa de dicha agencia relacionados con ocupantes de buena fe que han permanecido en propiedades públicas por largos períodos de tiempo.

La Comisión entiende que el P. de la C. 754, según enmendado, constituye una medida razonable dirigida a ampliar el esquema de derechos preferentes dispuesto en la Ley Núm. 12-1975, reconociendo situaciones relacionadas con usufructuarios y arrendatarios que han ocupado y mantenido propiedades públicas por largos períodos de tiempo, sin alterar la naturaleza jurídica del usufructo dispuesta en el ordenamiento jurídico vigente.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de Gobierno del Senado de Puerto Rico tiene a bien presentar ante este Alto Cuerpo el Informe Positivo sobre el **Proyecto de la Cámara 754**, recomendando su aprobación con las enmiendas contenidas en el entirillado electrónico que se acompaña.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.



Hon. Ángel A. Toledo López
Presidente
Comisión de Gobierno
Senado de Puerto Rico

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO
(TEXTO DE APROBACIÓN FINAL POR LA CÁMARA)
(7 DE ABRIL DE 2026)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 754

4 DE AGOSTO DE 2025

Presentado por el representante *Feliciano Sánchez*

Referido a la Comisión de Transportación e Infraestructura

LEY



Para enmendar el Artículo 2 de la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Autorización al DTOP para Disponer o Arrendar Terrenos o Edificios que Dejen de Ser de Utilidad Pública", a los fines de ampliar derechos preferentes para la adquisición de propiedades del Gobierno de Puerto Rico con el objetivo de reconocer el derecho de adquisición preferente a los usufructuarios y arrendatarios, ~~así como sus herederos o causahabientes~~ al momento de disponer de bienes inmuebles gubernamentales que dejaron de tener utilidad pública; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 12 de 10 diciembre de 1975, según enmendada, provee mecanismos para vender, permutar, gravar y arrendar toda propiedad del Gobierno de Puerto Rico que no sea de uso público. Con ello facilita la mejor utilización de los recursos, pues una propiedad que no le es de utilidad al Gobierno puede ser un recurso útil para la sociedad, susceptible a ser aprovechado por personas privadas. Específicamente, dicha Ley en su origen disponía, entre otras cosas, para que en los casos de las propiedades que hayan sido adquiridas vía expropiación, las personas a quienes el Gobierno las expropió tuvieran derecho preferente para readquirirlas, una vez que se determinara que dejó de ser utilidad pública.

La Ley Núm. 12, *supra*, designa al Secretario de Transportación y Obras Públicas como custodio de las propiedades del Gobierno. En el inventario del Departamento se encuentra un volumen considerable de propiedades que por razón de su cabida y localización no son de utilidad para el Departamento ni para ninguna de las agencias del Gobierno; y otras que, aunque no han dejado de ser de utilidad pública, no se están utilizando actualmente y constituye una transacción beneficiosa para el Gobierno la enajenación o arrendamiento de las mismas, según sea el caso.

Mediante la Ley Núm. 122-1991 se enmendó esta Ley para establecer un derecho preferente para los herederos de personas que hayan estado ocupando los terrenos por más de cinco (5) años constituyendo allí su única residencia y para los integrantes de una sucesión o comunidad de bienes de predios colindantes.

Posteriormente mediante la Ley Núm. 286-2000 se enmendó nuevamente esta Ley para disponer que cuando una propiedad que haya sido donada al Gobierno dejare de ser de utilidad pública, quienes hayan donado dichos bienes, así como sus herederos o causahabientes, tendrán derecho a que dicho bien se les revierta gratuitamente.



En términos de disposición de propiedades, será muy efectivo el establecer un derecho preferente para los usufructuarios y arrendatarios, ~~así como sus herederos o causahabientes~~, que hayan realizado mejoras a su propio costo en la propiedad usufructuada o arrendada con preferencia a los dueños de los predios colindantes. Es necesario que dichos usufructuarios y arrendatarios hayan cumplido con las cláusulas y condiciones del contrato de usufructo o arrendamiento entre ellos y el Gobierno de Puerto Rico.

Este cambio contribuirá a ampliar el número de posibles compradores directos, costos, tiempo y esfuerzo del gobierno para disponer de los terrenos. Además de incentivar la realización de mejoras permanentes en las propiedades usufructuadas o arrendadas si existe un derecho preferente a su adquisición.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 12 del 10 de diciembre de 1975,
- 2 según enmendada, para que lea como sigue:
- 3 “Artículo 2.- Las personas naturales o sus herederos, así como las personas jurídicas,
- 4 a quienes cualquier departamento, agencia, instrumentalidad del ~~Estado Libre Asociado~~
- 5 ~~de Puerto Rico~~ Gobierno de Puerto Rico o municipio le hubiere expropiado o adquirido

1 bienes en cualquier otra forma, tendrán derecho preferente a readquirir su propiedad
2 cuando el TITULAR de los mismos resolviese enajenar total o parcialmente los bienes así
3 adquiridos que dejaren de ser de utilidad pública. Este derecho preferente no podrá ser
4 cedido a otras personas naturales o jurídicas. Tendrán derecho preferente en segundo
5 lugar los que hayan estado ocupando legalmente la propiedad por más de cinco (5) años y
6 tengan allí constituida su única residencia. Tendrán derecho preferente en tercer lugar
7 cualesquiera de los herederos del segundo preferente, que no posean hogar propio o, de
8 éstos no ejercer su derecho, cualquier otro heredero. Tendrán derecho en cuarto lugar los
9 usufructuarios y arrendatarios en posesión de la propiedad en la cual hayan invertido a su
10 propio costo en mejoras necesarias y útiles a la propiedad ~~o cualesquiera de los integrantes~~
11 ~~de una sucesión o una comunidad de bienes que fuera usufructuario o arrendatario.~~
12 Tendrán derecho preferente en quinto lugar los dueños de los predios colindantes o
13 cualesquiera de los integrantes de una sucesión o una comunidad de bienes que fuere
14 dueño colindante. Al momento de la adquisición el TITULAR deberá notificar los alcances
15 de esta ley al dueño del bien expropiado o adquirido en cualquier otra forma, así como a
16 sus sucesores o causahabientes, ~~cuando aplique.~~ Asimismo, deberá notificar a cualquier
17 usufructuario o arrendatario, cuando aplique.

18 En los casos de enajenación parcial de terrenos adquiridos, ya sea por expropiación
19 forzosa o en cualquier otra forma, cuando resultare un predio cuya cabida o forma no se
20 ajustara a los requisitos de la Junta de Planificación o dicho predio no tuviere acceso a vía
21 pública, el derecho preferente a adquirir dichos terrenos recaerá en primer lugar en los
22 usufructuarios y arrendatarios en posesión de la propiedad en la cual hayan invertido en

1 mejoras a la propiedad ~~o cualesquiera de los integrantes de una sucesión o una comunidad~~
2 ~~de bienes que fuere usufructuario o arrendatario~~ y en segundo término en los dueños de
3 los predios colindantes o cualesquiera de los integrantes de una sucesión o una comunidad
4 de bienes que fuere dueño colindante. Las disposiciones de esta ley no menoscabarán los
5 derechos de preferencia adquiridos por los anteriores dueños y los dueños de los predios
6 colindantes en el caso de transacciones efectuadas al amparo de la Ley Núm. 182 de 5 de
7 mayo de 1949, según enmendada.

8 Si varios usufructuarios, arrendatarios, colindantes o integrantes de una sucesión o
9 de una comunidad de bienes según sea el caso, estuvieran interesados en adquirir la
10 propiedad, tendrá prioridad aquel usufructuario, arrendatario o colindante que primero
11 haya radicado su solicitud por escrito y, de haber radicado simultáneamente varios
12 usufructuarios, arrendatarios o colindantes, dicha solicitud, se le adjudicará conforme a
13 los reglamentos de la Junta de Planificación y en igualdad de condiciones mediante sorteo
14 ante notario público.

15 Cuando una propiedad que haya sido donada al Gobierno dejare de ser utilidad
16 pública, quienes hayan donado dichos bienes a cualquier departamento, agencia,
17 corporación o cualquier otra instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico o Municipio,
18 así como sus herederos o causahabientes, tendrán derecho a que dicho bien se les revierta
19 gratuitamente. Si existiera alguna edificación o mejora la misma será valorada y tendrá
20 que pagarse el costo de la misma al Gobierno de Puerto Rico o su instrumentalidad previa
21 a que revierta el título. Los interesados en ejercer este derecho podrán acogerse al

1 procedimiento dispuesto en los Artículos 3 y 4 de esta ley o solicitar la reversión de las
2 propiedades a la agencia correspondiente, la cual previa aprobación del Gobernador y
3 recomendación de los Secretarios de los Departamentos de Hacienda y de Justicia, o
4 autorización expresa de la Asamblea Legislativa, traspasará la titularidad de dichos bienes
5 a los donadores. La acción que surge al amparo de esta disposición prescribirá a los quince
6 (15) años del momento en que la propiedad dejare de ser propiedad pública.”

7 Sección 2. - Vigencia.

8 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

