

ORIGINAL

RECIBIDO MAR 9 26AM 11:32

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 861

INFORME POSITIVO

9 de marzo de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 861, recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación con las enmiendas al entirillado que se acompañan.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado 861 (en adelante, P. del S. 861) tiene como propósito enmendar el apartado (A)(2) del Artículo 23 y la cláusula (b) del inciso (i) del apartado (1) del Artículo 185 de la Ley Núm. 210 de 17 de diciembre de 2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", a los fines de disponer taxativamente que resulta improcedente que el Tribunal de Primera Instancia exija Certificación Jurada de Mensura expedida por agrimensor licenciado cuando el promovente de un expediente de dominio alegue carencia de título y presente mensura que cumpla con los requisitos de cabida y colindancias en sistema métrico decimal y para otros fines relacionados.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

"LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO", LEY 210-2015, SEGÚN ENMENDADA.

Actualmente, artículo 23 de la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", Ley 210-2015, según enmendada, dispone lo siguiente en lo pertinente al inciso A:

A. La primera inscripción de toda finca expresará en la forma más abreviada posible, las siguientes circunstancias:

1. El número de catastro del inmueble, si lo tiene.
2. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y sus medidas superficiales expresadas en el sistema métrico decimal. Podrá incluir el nombre y número si constan del título, consignando además todas aquellas especificaciones que conduzcan a la completa identificación del inmueble.
3. Procedencia de la finca.
4. La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias y cargas del derecho que se inscriba.
5. El valor de la transacción objeto de inscripción.
6. El nombre del titular de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
7. El derecho objeto de inscripción.
8. El nombre del titular a cuyo favor se solicita la inscripción.
9. Los datos del documento cuya inscripción se solicita, su naturaleza, su fecha y el tribunal, notario o funcionario que lo autorizó.
10. La fecha, hora y número del asiento de presentación.
11. La fecha de la inscripción y la firma electrónica en el folio real electrónico o a manuscrito, si no se trata de un folio real electrónico, del Registrador.

Por el otro lado, en lo pertinente a la medida, el Artículo 185 de la referida ley dispone que:

Todo propietario que carezca de título inscribible de dominio, podrá inscribirlo si cumple con los siguientes requisitos:

1. Presentará un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que radique la porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en varias demarcaciones territoriales. Si se presenta el escrito ante una sala sin competencia, el tribunal de oficio, lo trasladará a la sala correspondiente. El escrito contendrá las siguientes alegaciones:

[...]

- i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración

durante los términos que disponen los Artículos 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. No constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.

El P. del S. 861 propone enmendar la Ley 210-2015 para establecer de forma expresa que, en expedientes de dominio por prescripción adquisitiva, el Tribunal de Primera Instancia no podrá exigir una Certificación Jurada de Mensura expedida por un agrimensor licenciado cuando el promovente alegue carecer de título inscrito y presente prueba de alguna mensura (aunque sea histórica) que contenga cabida y colindancias en sistema métrico decimal. Además, incorpora esa regla en los Artículos 23 y 185 para uniformar la práctica judicial, limitar la verificación a la prueba documental del expediente y permitir que discrepancias posteriores se atiendan por rectificación registral o deslinde judicial, sin paralizar la inmatriculación.

ALCANCE DEL INFORME



La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, como parte del estudio y evaluación del P. del S. 861, solicitó los memoriales explicativos al Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, Colegio Notarial de Puerto Rico, Colegio de Registradores de la Propiedad y el Departamento de Justicia.

No comparecieron ante esta Comisión el Colegio Notarial de Puerto Rico y el Departamento de Justicia.

COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS DE PUERTO RICO

El CAAPR endosa la medida. El CAAPR coincide con el criterio de que la práctica judicial que ha impuesto dicho requisito adicional, ha generado dilaciones procesales indebidas, costos innecesarios y barreras de acceso a la justicia, afectando de manera desproporcionada a personas de escasos recursos y a comunidades rurales, particularmente en un contexto histórico de posesión prolongada y carencia de documentación registral formal.

Igualmente, aduce que la enmienda propuesta fortalece la seguridad jurídica inmobiliaria, reduce la litigiosidad innecesaria, promueve la uniformidad en la adjudicación de los expedientes de dominio y reafirma que cualquier discrepancia posterior sobre cabida o colindancias puede y debe atenderse mediante los

procedimientos ordinarios de rectificación registral o deslinde judicial, sin menoscabar la validez de la inmatriculación por prescripción.

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO

El Colegio de Registradores endosa con recomendaciones. En cuanto a la Sección 1 del proyecto presentado, el Colegio de Registradores señala que esta propone enmendar el apartado (A)(2) del Artículo 23 de la Ley 210-2015. El Colegio expresa que el Artículo 23 de la Ley 210-2015 dispone la manera en que quedará redactada la primera inscripción, y subsiguientes, de toda finca, y que se trata de un artículo dirigido a los Registradores y empleados del Registro; por ello, entiende que añadir el texto reseñado no tiene un efecto real de aclarar.

Asimismo, indica que el contenido del Artículo 23 se complementa con los requisitos dispuestos en los artículos relacionados con los distintos mecanismos para efectuar la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad, ya que la descripción de la finca, conforme a dicho artículo, depende del cumplimiento por parte del peticionario de los requisitos de inmatriculación aplicables, sea esta de origen notarial, judicial o administrativa. En vista de ello, el Colegio considera innecesaria la enmienda propuesta al apartado (A)(2) del Artículo 23.

Respecto a la Sección 2 del proyecto presentado, el Colegio de Registradores indica que, por la naturaleza del texto propuesto, este debe añadirse como una cláusula o subinciso independiente. Además, señala que, en *Ex Parte: Efraín Torres Pérez y su esposa Mirka Ivelisse Cabrera Vélez*, 2025 TSPR 5, el Tribunal Supremo aclaró la diferencia entre un procedimiento de expediente de dominio de un solar que se separa de una finca no inscrita y el procedimiento de segregación aplicable cuando se pretende segregar un solar de una finca de mayor cabida que consta inscrita.



Con esa aclaración en mente, el Colegio propone enmendar el subinciso (i) del inciso 1 del Artículo 185 para adoptar lo dispuesto por el Tribunal Supremo y, con el propósito de adoptar las directrices de ambos casos, propone que el Artículo 185 se enmiende de manera que, además de ajustar el subinciso (i), se añada un subinciso (m). El Colegio sostiene que, de esta forma, queda atendida la intención legislativa del P. del S. 861.

En cuanto a la Sección 3 del proyecto, el Colegio de Registradores expone que esta propone enmendar la cláusula (i) del apartado (1) del Artículo 185 de la Ley 210-2015, el Colegio entiende que el texto dispuesto en lo que sería el nuevo subinciso (m) ya es suficiente para aclarar la intención del legislador en el P. del S. 861, por lo que considera que el texto propuesto en la Sección 3 resulta repetitivo. En consecuencia, el Colegio sostiene que la propuesta formulada en la Sección 2 es suficiente para que la comunidad jurídica quede enterada de las disposiciones de la ley.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", la Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico certifica que el P. del S. 861 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico efectuó un análisis minucioso del P. del S. 861, según fue referido, y concluye que la medida atiende una necesidad real de uniformar la práctica en los expedientes de dominio por prescripción adquisitiva (usucapión), reducir dilaciones innecesarias y evitar cargas probatorias adicionales no contempladas expresamente en la Ley 210-2015. Los memoriales recibidos demuestran que el proyecto persigue un fin legítimo de seguridad jurídica, al permitir que la inmatriculación pueda continuar cuando exista prueba documental suficiente de cabida y colindancias, sin perjuicio de que cualquier discrepancia posterior se atienda por los cauces ordinarios de rectificación registral o deslinde judicial.

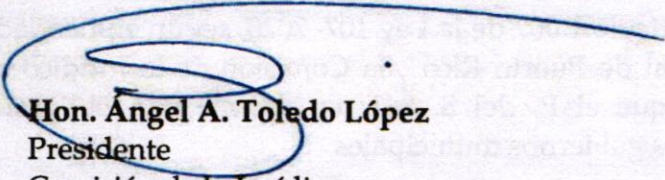


A su vez, esta Comisión reconoce las observaciones sometidas por el Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico, particularmente en cuanto a la ubicación de las enmiendas, la necesidad de evitar duplicidad y la conveniencia de armonizar el texto con la estructura vigente del Artículo 185 de la Ley 210-2015 y con la jurisprudencia aplicable. En ese contexto, las enmiendas al entirillado que acompañan este Informe incorporan ajustes y técnica legislativa correcta, y adoptan las recomendaciones del Colegio de Registradores en lo pertinente, de forma que se preserve la intención legislativa del proyecto con una redacción más clara, funcional y consistente con el ordenamiento registral.

Por todo lo anterior, y habiéndose atendido las preocupaciones identificadas durante el proceso de evaluación legislativa, la Comisión de lo Jurídico recomienda a este Alto Cuerpo la aprobación del P. del S. 861, con las enmiendas al entirillado que se acompañan.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico tiene a bien presentar ante este Alto Cuerpo el Informe Positivo sobre el **Proyecto del Senado 861** recomendando su aprobación con enmiendas al entirillado electrónico que se acompaña.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.



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

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

2 da Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 861

18 de noviembre de 2025

Presentado por la señora Soto Aguilú

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY



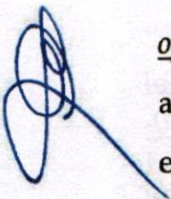
Para enmendar el ~~apartado (A)(2) del Artículo 23 y la cláusula (b) del inciso (i) del apartado (1) del Artículo 185 de la Ley Núm. 210 de 17 de diciembre de 2015~~ 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", a los fines de enmendar el subinciso i y agregar un subinciso m con el propósito de disponer ~~taxativamente~~ que resulta improcedente que el Tribunal de Primera Instancia exija una Certificación Jurada de Mensura expedida por agrimensor licenciado cuando el promovente de un expediente de dominio alegue carencia de título y presente mensura que cumpla con los requisitos de cabida y colindancias en sistema métrico decimal y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. ~~210 de 17 de diciembre de 2015~~ 210-2015, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", estableció un régimen moderno y accesible para la inmatriculación de fincas mediante el procedimiento de expediente de dominio, particularmente para propiedades poseídas por prescripción adquisitiva sin título inscrito. ~~El apartado (A)(2) del Artículo 23 exige que las inscripciones registrales incluyan la descripción de la finca con sus medidas~~

~~superficiales en sistema métrico decimal, mientras que la cláusula (b) del apartado (1) del Artículo 185 requiere que la petición de dominio contenga la descripción exacta de la propiedad con colindancias y cabida según los títulos o mensuras presentadas, y el inciso (i) del mismo apartado verifica la estabilidad de la cabida durante el término prescriptivo.~~

A pesar de esta la redacción clara de la Ley, que no impone como requisito imperativo una Certificación Jurada de Mensura reciente expedida por agrimensor licenciado, algunos Tribunales de Primera Instancia han interpretado erróneamente estos apartados para condicionar el trámite a tal documento, lo cual genera dilaciones procesales injustificadas, eleva costos innecesarios para los promoventes—, muchos de bajos recursos en áreas rurales—, y frustra el objetivo legislativo de agilizar la seguridad jurídica inmobiliaria. Esta práctica ~~discrecional~~ ha afectado miles de casos de inmatriculación en Puerto Rico, particularmente en el contexto post-desastres naturales donde la documentación histórica es limitada.



El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió esta discrepancia en la ~~sentencia~~ opinión Ex Parte: Franco Luis Román Quiles y Yolanda Nieves Vargas, 2025 TSPR 45, atendida el 30 de abril de 2025, al resolver que declarar taxativamente que: “...no procede exigir una certificación jurada de mensura expedida por un agrimensor licenciado cuando el promovente haya alegado que carece del título y de la petición jurada y prueba presentada surja alguna mensura en la que conste la cabida y las colindancias en el sistema métrico decimal ~~según lo exigen los Arts. 23(A)(2) y 185(1)(b) de la Ley Núm. 210-2015.~~”. En la misma decisión, el ~~Alto~~ Tribunal subrayó que la verificación de cabida y colindancias debe basarse en la prueba aportada en el expediente, y que cualquier corrección posterior se resolverá mediante procedimientos ordinarios de rectificación o deslinde judicial, sin paralizar el dominio por prescripción.

La presente enmienda incorpora la regla adoptada por el Tribunal Supremo en ambos apartados, asegurando uniformidad judicial, reduciendo litigios repetitivos y facilitando el acceso equitativo al Registro de la Propiedad para familias puertorriqueñas que dependen de la posesión ancestral.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1. ~~Se enmienda el apartado (A)(2) del Artículo 23 de la Ley Núm. 210 de~~
2 ~~17 de diciembre de 2015, según enmendada, para que lea como sigue:~~

3 ~~"Artículo 23. — Contenido de la primera inscripción y subsiguientes."~~

4 ~~A. La primera inscripción de toda finca expresará en la forma más abreviada posible,~~
5 ~~las siguientes circunstancias:~~

6 ~~{...}~~

7 ~~2. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los~~
8 ~~cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y sus medidas superficiales expresadas en~~
9 ~~el sistema métrico decimal. Podrá incluir el nombre y número si constan del título,~~
10 ~~consignando además todas aquellas especificaciones que conduzcan a la completa~~
11 ~~identificación del inmueble. Resulta taxativamente improcedente exigir Certificación Jurada de~~
12 ~~Mensura expedida por agrimensor licenciado para verificar esta descripción cuando, en el contexto~~
13 ~~de un expediente de dominio por prescripción adquisitiva, el promovente alegue carecer de título~~
14 ~~inscrito y presente prueba de alguna mensura histórica que haga constar la cabida y colindancias~~
15 ~~en el sistema métrico decimal. En tales casos, la verificación se limitará a la prueba documental~~
16 ~~aportada, con subsanación posterior mediante rectificación registral o deslinde judicial si~~
17 ~~procediere.~~

18 Sección 2 1.- Se enmienda la cláusula (b) del apartado (1) el subinciso (i) y se añade un
19 nuevo subinciso (m) al del Artículo 185 de la Ley Núm. 210 de 17 de diciembre de 2015 Ley
20 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del
21 Estado Libre Asociado de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 185. — Requisitos para la presentación de la petición de apertura de juicio de dominio.

La petición de apertura de juicio de dominio deberá presentarse por escrito y contener:

(1) Los siguientes requisitos:

a. {...}

b. ~~La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. De haberse practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. Si la finca se formó por agrupación, deberán además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó. No procederá exigir Certificación Jurada de Mensura expedida por agrimensor licenciado cuando el promovente alegue carecer de título inscrito y de la petición jurada y prueba presentada surja alguna mensura que conste la cabida y colindancias en el sistema métrico decimal. La verificación de estos elementos se efectuará exclusivamente con la prueba aportada en el expediente. ...~~

...

i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración durante los el término término que disponen dispone el los Artículos 1857 y 1859 Artículo 788 del Código Civil de Puerto Rico para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que no consta inscrita, se utilizará el procedimiento aquí dispuesto para llevar un expediente para acreditar el dominio. De tratarse de una segregación de una finca de

mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la
agencia gubernamental correspondiente mediante resolución y plano de inscripción, y
seguirse en procedimiento dispuesto en los artículos relacionados a segregaciones de fincas de esta
ley. No constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre
una porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca
segregada de una finca inscrita en el registro.

j. ...

k. ...

l. ...

m. No procederá exigir Certificación Jurada de Mensura expedida por agrimensor licenciado
cuando el promovente alegue carecer de título inscrito y de la petición jurada y prueba presentada
surja alguna mensura en que conste la cabida y colindancias en el sistema métrico decimal. La
verificación de estos elementos se efectuará exclusivamente con la prueba aportada en el expediente.

~~Sección 3. Se enmienda la cláusula (i) del apartado (1) del Artículo 185 de la Ley Núm.~~
~~210 de 17 de diciembre de 2015, según enmendada, para que lea como sigue:~~

~~i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron~~
~~la misma cabida y configuración durante los términos que disponen los Artículos 788 y~~
~~795 del Código Civil de 2020 para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva.~~
~~Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita,~~
~~la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental~~
~~correspondiente mediante plano de inscripción. No constituirá justo título a los efectos~~
~~de este Artículo, un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no~~

1 ~~segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el~~
2 ~~registro. Resulta taxativamente improcedente que el Tribunal de Primera Instancia exija~~
3 ~~Certificación Jurada de Mensura expedida por agrimensor licenciado para acreditar esta~~
4 ~~estabilidad de cabida y configuración cuando: (1) el promovente haya alegado carecer de título~~
5 ~~inscrito; y (2) de la petición jurada y la prueba presentada surja alguna mensura que haga constar~~
6 ~~la cabida y las colindancias en el sistema métrico decimal. En tales casos, cualquier discrepancia~~
7 ~~posterior podrá subsanarse mediante procedimiento ordinario de rectificación de cabida o deslinde~~
8 ~~judicial, sin que ello afecte la validez de la inmatriculación ordenada."~~

9 Sección 42. - Cláusula de Separabilidad.

10 Si cualquier disposición de esta Ley fuera declarada inconstitucional, nula o inválida por
11 un tribunal competente, dicha declaración no afectará las demás disposiciones de esta Ley,
12 las cuales continuarán en pleno vigor y efecto.

13 Sección 53. - Vigencia.

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