

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1037

30 de enero de 2026

Presentado por la señora *Barlucea Rodríguez*

Referido a la Comisión de

LEY

Para enmendar el Artículo 1814 del Código Civil de Puerto Rico de 2020, a los fines de atemperar los términos de usucapión aplicables a bienes inmuebles, de manera que los términos que se encuentren en curso al momento de la vigencia de dicho Código se rijan por el término establecido en la legislación vigente, acreditando el tiempo ya transcurrido; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La constitución de Puerto Rico reconoce, desde el año 1952, en su artículo II (conocido como la Carta de Derechos), el derecho a la vida, la salud, la dignidad y la privacidad de sus ciudadanos. Durante la Asamblea Constituyente, previo a la aprobación de la Constitución de Puerto Rico, reconoció un catálogo de derechos civiles, sociales y económicos mediante lo cual se observó el derecho “de toda persona a disfrutar de un nivel de vida adecuado que asegure para sí y para su familia la salud, el bienestar, la alimentación, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”.¹

Cuando integramos el Derecho Constitucional Puertorriqueño con los derechos fundamentales que son esenciales para la dignidad humana es de menester abordar el

¹ Esther Vicente Rivera, *Una Mirada a la Interpretación De los Derechos Económicos, Sociales Y Culturales En Las Decisiones Del Tribunal Supremo de Puerto Rico*, Ponencia, 44 Rev. Jur. UIPR 17, 25 (2010) (Citando a *Rodríguez Pagán v. Departamento de Servicios Sociales*, 132 DPR 617, 630 – 631 (1993)).

tema de los derechos reales, en particular del derecho a la propiedad. Una de las figuras principales del derecho propietario es la figura jurídica de la usucapión, la cual ejemplifica una de las formas de adquirir una propiedad. La usucapión, también conocida como la figura de prescripción adquisitiva, constituye una institución medular del derecho civil dirigida a garantizar la seguridad jurídica, la estabilidad de las relaciones patrimoniales y el uso socialmente productivo de la propiedad.

En el caso de los bienes inmuebles, esta figura adquiere particular relevancia cuando la posesión prolongada ha estado vinculada al establecimiento de una vivienda y al desarrollo de un proyecto de vida, pues el ordenamiento jurídico reconoce que el transcurso del tiempo, acompañado de una posesión pública, pacífica, continua y en concepto de dueño, puede consolidar situaciones fácticas en derechos plenos de dominio.

El antiguo Código Civil de Puerto Rico de 1930 establecía, esencialmente, establecía un término de treinta (30) años para la prescripción adquisitiva extraordinaria. Como parte de la reforma integral del derecho privado, el Código Civil de Puerto Rico de 2020 redujo dicho término a veinte (20) años, reconociendo que la prolongada inacción del titular registral, unida a la posesión efectiva y responsable de un bien inmueble, justifica la consolidación del derecho de propiedad en quien ha ejercido actos de dominio de forma sostenida.

Empero, el Artículo 1814 del Código Civil de 2020, dispuso que los términos de prescripción adquisitiva que estuvieran transcurriendo al momento de la entrada en vigor del nuevo Código continuarían rigiéndose por la duración establecida en la legislación anterior, es decir, al amparo de las disposiciones del Código Civil 1930.

Ahora bien, la aplicación rígida de esta norma ha generado consecuencias profundamente injustas y contrarias a la política pública en materia de vivienda. El Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteró recientemente la vigencia y la fuerza jurídica de la prescripción adquisitiva como mecanismo legítimo de adquisición de la propiedad.

Por ejemplo, en *Cosme Mena v. Departamento de la Vivienda y otros*², el Máximo Foro dictaminó que la usucapión requiere los elementos de posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término fijado en ley.

Asimismo, en *Román Quiles; Nieves Vargas, Ex parte*³, el Alto Foro ratificó el marco normativo vigente del Código Civil de Puerto Rico de 2020 respecto a los términos aplicables a la usucapión de bienes inmuebles. Desde el punto de vista jurídico, la prescripción adquisitiva no constituye un derecho adquirido hasta tanto el término prescriptivo se haya consumado en su totalidad.

Por ello, mediante esta pieza legislativa se persigue enmendar el Artículo 1814 del Código Civil de Puerto Rico de 2020 para disponer que los términos de usucapión de bienes inmuebles que se encuentren en curso se rijan por el término vigente de veinte (20) años.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1814 del Código Civil de Puerto Rico de 2020,
- 2 para que lea como sigue:
- 3 Artículo 1814. — Términos prescriptivos, de caducidad y usucapión.
- 4 *En el caso de bienes inmuebles, los términos prescriptivos, de caducidad o de*
- 5 *usucapión que estén transcurriendo en el momento en que este Código entre en*
- 6 *vigor, se regirán por la duración dispuesta en este Código, acreditándose el tiempo ya*
- 7 *transcurrido bajo la legislación anterior.*

² 2024 TSPR 131.

³ 2025 TSPR 45.

1 *Los términos de usucapión de bienes inmuebles que se hubiesen consumado en su*
2 *totalidad antes de la entrada en vigor de este Código se regirán por la legislación bajo la cual*
3 *se perfeccionaron.*

4 *Las disposiciones de este Artículo no serán aplicables a bienes muebles ni a otros términos*
5 *prescriptivos o de caducidad distintos a la usucapión de bienes inmuebles.*

6 *En aquellos casos en que el término de usucapión de bienes inmuebles sea interrumpido*
7 *después de la entrada en vigor de este Código, su duración y efectos se determinarán conforme*
8 *a las disposiciones aquí establecidas.*

9 Sección 2. – Política pública.

10 Se declara como política pública del Gobierno de Puerto Rico proteger el derecho a la
11 vivienda, promover la estabilidad residencial y fomentar el uso socialmente
12 productivo de los bienes inmuebles.

13 Sección 3. – Aplicabilidad.

14 Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a los términos de usucapión de bienes
15 inmuebles que no se hayan consumado en su totalidad al momento de su vigencia.

16 Sección 4. – Vigencia.

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