

ORIGINAL

RECIBIDO MAR 20'26 AM 8:50

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1037

INFORME POSITIVO

20 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 1037, recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación con las enmiendas que se acompañan en el entirillado electrónico.

ALCANCE DE LA MEDIDA

 El Proyecto del Senado 1037 (en adelante, P. del S. 1037) tiene como propósito 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.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

LA USUCAPIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO

El Código Civil de Puerto Rico de 2020 reconoce expresamente la usucapión como uno de los modos de adquirir la propiedad. En efecto, el Artículo 745 dispone que la propiedad se adquiere, entre otros medios, por la ley, por la ocupación, el hallazgo, la accesión, la especificación, la usucapión, la sucesión testada o intestada o por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

En su definición básica, el Artículo 777 establece que la usucapión "es un modo de adquirir el dominio y otros derechos reales de goce mediante la posesión, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley". La institución descansa, por tanto, en la posesión cualificada y en el transcurso del tiempo legalmente fijado. No

basta cualquier ocupación material del bien, sino una posesión que reúna las condiciones específicas que el propio Código exige.

A esos efectos, el Artículo 778 dispone que la posesión apta para adquirir por usucapión ha de ser "en concepto de dueño, además de continua, pública y pacífica". El mismo artículo añade que la posesión adquirida o mantenida con violencia no es útil para la usucapión mientras no cese dicha violencia. Complementariamente, el Artículo 779 aclara que es poseedora en concepto de dueña la persona que "actúa como verdadero titular por los actos que realiza en relación con la propiedad". Es decir, la ley exige una conducta posesoria que revele ejercicio real y ostensible de señorío sobre la cosa.

En cuanto a la prueba, el Artículo 780 establece que el poseedor en concepto de dueño solo viene obligado a probar su justo título cuando quien impugna la posesión prueba convincentemente su propio derecho. Esta disposición delimita la carga probatoria en controversias sobre usucapión y evita imponer, como regla general, una demostración anticipada del justo título cuando la impugnación carece de prueba convincente del derecho contrario.



El Código Civil también regula con precisión la interrupción de la posesión para fines de usucapión. El Artículo 781 dispone que la posesión se interrumpe por su cese durante más de un año; por el emplazamiento o citación judicial hecha al poseedor, aun por tribunal incompetente; por requerimiento judicial o notarial, siempre que dentro de dos meses se presente la demanda correspondiente; o por reconocimiento expreso o tácito del derecho del dueño por parte del poseedor. No obstante, el Artículo 782 precisa que el emplazamiento o la citación judicial no interrumpen la posesión si carecen de validez por falta de solemnidades legales, si el demandante desiste o deja que el caso se archive por inactividad, o si el poseedor demandado prevalece en la demanda.

La ley distingue dos clases de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria. El Artículo 783 establece que la usucapión ordinaria requiere buena fe y justo título, además del transcurso del tiempo dispuesto por ley; mientras que la extraordinaria requiere únicamente la posesión durante el tiempo legal, sin necesidad de buena fe ni de justo título. A su vez, el Artículo 784 define la buena fe del poseedor como la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era su dueña y podía transmitir su dominio. El Artículo 785, por su parte, define el justo título como aquel "legalmente suficiente para transferir el dominio o derecho real por la persona que aparentemente lo puede transferir".

Respecto a los plazos, el Código distingue entre bienes muebles e inmuebles. Para bienes muebles, el Artículo 786 dispone que la usucapión requiere dos años con buena fe o cuatro años sin necesidad de ella. Sin embargo, el Artículo 787 excluye expresamente la posibilidad de adquirir por usucapión una cosa mueble hurtada o robada por parte del autor, cómplice o encubridor. En cuanto a bienes inmuebles, el Artículo 788 exige diez años de posesión con justo título y buena fe, o veinte años sin necesidad de título ni buena fe. Esta diferenciación refleja una gradación normativa

según la naturaleza del bien y la calidad jurídica de la posesión. El Artículo 789 permite que el poseedor actual añada a su tiempo el de su causante para completar el término necesario, y dispone además que el día inicial se tiene por entero, pero el último debe cumplirse en su totalidad.

El Código introduce, además, una regla específica de protección registral. El Artículo 790 dispone que la usucapión ordinaria del dominio o de derechos reales en perjuicio de tercero contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad solo puede tener lugar en virtud de otro título igualmente inscrito, y el tiempo comienza a correr desde la inscripción del segundo. Esta disposición impide que la mera posesión ordinaria prevalezca frente al titular registral sin que exista un segundo título inscrito, armonizando así la figura de la usucapión con la seguridad jurídica propia del sistema registral.

Igualmente, la Asamblea Legislativa atendió efectos particulares de la usucapión en contextos de comunidad y herencia. El Artículo 791 dispone que la usucapión ganada por un comunero aprovecha a los demás, salvo que haya ocurrido inversión del concepto posesorio. El Artículo 792 añade que los efectos favorables o desfavorables de la usucapión no se interrumpen por el fallecimiento del titular del derecho adquirido, independientemente de si los herederos aceptan la herencia.



En cuanto a la renuncia, el Artículo 793 establece que quienes tengan capacidad para enajenar pueden renunciar la usucapión ya ganada, aunque no pueden renunciar por anticipado al derecho a usucapir en lo sucesivo. Asimismo, la renuncia puede ser tácita cuando actos inequívocos revelan el abandono del derecho adquirido. El Artículo 794 protege a acreedores y otras personas interesadas, al permitirles hacer valer la usucapión pese a la renuncia expresa o tácita del deudor o propietario. La Asamblea Legislativa evita así que la renuncia del beneficiario perjudique injustificadamente intereses ajenos jurídicamente protegidos.

Finalmente, el Artículo 795 reconoce expresamente la acción declaratoria de usucapión. Una vez transcorre el plazo necesario para su consumación, el adquirente puede demandar para que se declare judicialmente su titularidad; y la sentencia favorable constituye título suficiente para la inscripción del derecho en el registro correspondiente y para cancelar el asiento del antiguo titular. Esta disposición es crucial porque confirma que la usucapión, una vez consumada, no queda en el plano abstracto de la posesión prolongada, sino que puede traducirse en una declaración judicial con efectos registrales plenos.

La normativa del Código también aclara la relación de la usucapión con otras acciones imprescriptibles. Así, el Artículo 831 establece que las acciones de deslinde y amojonamiento son imprescriptibles, "sin perjuicio de los derechos adquiridos por usucapión". De igual forma, el Artículo 1593 dispone que la acción de petición de herencia es imprescriptible, "sin perjuicio de la usucapión de bienes particulares". Ambas disposiciones confirman que la imprescriptibilidad de ciertas acciones no elimina ni neutraliza los efectos adquisitivos que la ley reconoce a la posesión útil consumada por usucapión.

Por último, el Artículo 1814 contiene una norma transitoria. Los términos prescriptivos, de caducidad o de usucapión que estuvieran corriendo al entrar en vigor el Código Civil de 2020 conservan la duración fijada por la legislación anterior; pero si el término queda interrumpido luego de la vigencia del nuevo Código, su duración será la determinada por este. Esta cláusula evita interpretaciones en casos de tracto posesoria iniciado bajo el régimen anterior y obliga a distinguir entre términos en curso no interrumpidos y términos interrumpidos luego de la entrada en vigor del Código.

ALCANCE DEL INFORME

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, como parte del estudio y evaluación del Proyecto del Senado 1037 solicitó memorial explicativo al Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, Departamento de Justicia, Departamento de la Vivienda y la Oficina de Servicios Legislativos.

Solamente se recibieron los memoriales del Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, la Oficina de Servicios Legislativos y el Departamento de la Vivienda.

COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS DE PUERTO RICO



El Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico endosa la medida. Señalaron que un estudio de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico sobre los casos de usucapión presentados luego de la aprobación del Código Civil de 2020 confirma la falta de uniformidad en la interpretación y aplicación del Artículo 1814 entre las distintas regiones judiciales del país. Indicaron que algunas regiones judiciales desestiman casos promovidos por personas que llevan dos décadas o más poseyendo una propiedad como propia porque no han cumplido con el término de treinta años dispuesto en el Código Civil de 1930, mientras otras declaran la usucapión ante hechos similares al aplicar el término de veinte años dispuesto en el Código Civil de 2020. A su juicio, esta disparidad interpretativa genera desigualdad jurídica entre ciudadanos sujetos a distintas regiones judiciales, con efectos particularmente adversos sobre poblaciones vulnerables que buscan formalizar su relación jurídica con la vivienda que ocupan.

Asimismo, expuso que la usucapión constituye un modo originario de adquirir la propiedad y otros derechos reales de goce, y que uno de los mayores obstáculos para la legalización y formalización de la tenencia de tierra en Puerto Rico ha sido precisamente lo extenso del tiempo prescriptivo y la dificultad de reunir o conservar evidencia de la posesión por un período tan largo. Añadió que, tras el Huracán María, quedó demostrado que la falta de evidencia de titularidad fue una de las causas para que más de un 60% de las solicitudes de asistencia a FEMA fueran denegadas. Señaló además que muchas personas cumplían con los requisitos de la usucapión, pero no

contaban con la documentación que acreditara su titularidad, lo que impedía el acceso a ayudas y al reconocimiento formal de su derecho.

En cuanto al Código Civil de 2020, el Colegio indicó que la usucapión fue una de las figuras que sufrió cambios significativos, al reducirse el término de la usucapión extraordinaria de treinta a veinte años y eliminarse la distinción entre presentes y ausentes. Señaló que, según los comentarios del Código Civil, la usucapión está dirigida a proteger la seguridad jurídica y a atender al interés social al amparar una situación frente al ejercicio tardío de los derechos. También destacó que uno de los cambios más significativos y favorecedores para el acceso a una vivienda digna fue precisamente la reducción del término prescriptivo para la adquisición del dominio, y que la propia exposición de motivos de la Ley 55-2020 reconoció que el término de treinta años bajo el Código Civil de 1930 era excesivo y que su reducción procuraba proteger a quienes dedican esfuerzo y dinero a habilitar viviendas para dar cobijo a sus familias.



Sobre la cláusula de transición del Artículo 1814, el Colegio sostuvo que trata de manera desigual e injusta a ciudadanos que se encuentran en condiciones de vida similares e igualmente vulnerables. Indicó que el lenguaje vigente no es del todo claro y admite dos lecturas: una, que al quedar interrumpido el término dispuesto en el Código de 1930 comenzaría a decursar el nuevo término del Código de 2020 para completar la usucapión; y otra, que al interrumpirse el término anterior se aplicarían a esa situación concreta los plazos dispuestos en el nuevo Código, acreditándose el tiempo ya transcurrido. A juicio del Colegio, ante esa ambigüedad se impone la revisión y enmienda del Artículo 1814 con lenguaje claro y libre de ambigüedad.

El Colegio reconoció que puede argumentarse, con fundamentos basados en la protección constitucional del derecho de propiedad del dueño original, que las reducciones de los términos para la usucapión solo deben aplicar prospectivamente. Sin embargo, sostuvo que esa norma no tiene valor absoluto y que la doctrina legal reconoce que hay leyes que pueden tener efecto retroactivo, particularmente cuando se trata de leyes de orden público o de leyes que se aprueban para resolver males sociales o que revisten un gran interés público. En ese contexto, afirmó que tanto la exposición de motivos de la Ley 55-2020 como la del proyecto reconocen que en Puerto Rico existe una crisis de vivienda y un estado de vulnerabilidad de un sector importante de la sociedad que carece de títulos formales de dominio sobre sus viviendas y predios. Por ello, entendió que la interpretación restrictiva y prospectiva del Artículo 1814 deja desprovistas a las familias que se encontraban en proceso de usucapir bajo el Código Civil de 1930 de la protección jurídica que el nuevo Código quiso brindarles, privándolas de unas ventajas temporales que otros disfrutaban bajo el nuevo régimen. Añadió que muchas de esas personas fueron damnificadas por los desastres naturales ocurridos entre 2017 y 2020 y se vieron privadas de ayudas gubernamentales precisamente por esa titularidad informal no consumada.

Finalmente, el Colegio sostuvo que el lenguaje propuesto en el P. del S. 1037 permitiría que las familias que están en procesos de usucapión extraordinaria se

beneficien de la reducción del plazo establecida en el Código Civil de 2020, lo que en algunos casos representaría una disminución de hasta diez años. Advirtió que no aprobar la enmienda implicaría mantener la vigencia del Código Civil de 1930 sobre los procesos de usucapión hasta el año 2049, en contra de la intención del legislador al aprobar el Código Civil de 2020. No obstante, recomendó modificaciones al texto propuesto para que sea más claro en su aplicación, particularmente en cuanto a los efectos de la interrupción de términos iniciados antes del 28 de noviembre de 2020, de forma que quede claramente establecido si debe acreditarse el tiempo transcurrido y cómo han de determinarse los efectos del plazo, las condiciones para consumir el dominio o la duración de un nuevo término. Con esas modificaciones, el Colegio reiteró que favorece la aprobación del P. del S. 1037.

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

El Departamento de Vivienda endosa la medida. Señaló que, en cumplimiento con su responsabilidad de formular y ejecutar la política pública en materia de vivienda, desarrollo comunitario y acceso a vivienda digna para las familias de ingresos bajos y moderados, promueve iniciativas dirigidas a fortalecer la seguridad jurídica sobre la tenencia de la vivienda, fomentar la estabilidad residencial y facilitar mecanismos que permitan la regularización de titularidad en situaciones donde, por el transcurso del tiempo y el ejercicio efectivo de actos de dominio, se han consolidado relaciones de hecho sobre bienes inmuebles.



Desde la perspectiva de la política pública de vivienda, el Departamento sostuvo que la medida puede tener efectos importantes en materia de regularización de titularidad y estabilidad residencial. Señaló que en Puerto Rico existe un número significativo de propiedades ocupadas por familias que han ejercido posesión prolongada durante décadas, muchas veces como resultado de procesos históricos de ocupación informal, sucesiones no adjudicadas o ausencia de titular registral. A su juicio, reducir el término efectivo de prescripción para aquellos casos en curso puede facilitar la regularización de situaciones de hecho que ya se han consolidado en la práctica.

El Departamento añadió que administra múltiples programas relacionados con mitigación de riesgos, recuperación tras desastres y vivienda para personas de ingresos bajos y moderados, y que en muchos de esos casos uno de los principales obstáculos programáticos es la falta de titularidad clara sobre el inmueble. Por ello, sostuvo que un marco jurídico que facilite la consolidación de titularidad cuando existe posesión prolongada contribuye a viabilizar procesos de rehabilitación, reconstrucción y asistencia pública, y puede brindar mayor estabilidad, tranquilidad y confianza a las familias que han ocupado y mantenido dichos inmuebles por largos periodos.

No obstante, el Departamento enfatizó que el proyecto se fundamenta en el principio reconocido por la jurisprudencia de que la prescripción adquisitiva no

constituye un derecho adquirido hasta que se cumplan en su totalidad los elementos exigidos por ley, esto es, la posesión ininterrumpida, pública, pacífica y en concepto de dueño por el término prescriptivo fijado en el ordenamiento jurídico. Por consiguiente, indicó que modificar la duración del término aplicable a situaciones en curso no necesariamente afecta derechos adquiridos, siempre que el término prescriptivo no se haya perfeccionado bajo la legislación anterior. Desde esa perspectiva, sostuvo que la medida persigue armonizar el régimen transitorio con la política legislativa adoptada en el Código Civil de 2020.



Finalmente, el Departamento recomendó que, de aprobarse el P. del S. 1037, quede claramente establecido que la reducción del término aplicable a los procesos de usucapión en curso no altera ni flexibiliza los requisitos sustantivos de la prescripción adquisitiva; que se disponga expresamente que la aplicación del término de veinte años a los procesos en curso no afectará derechos adquiridos válidamente perfeccionados bajo la legislación anterior ni situaciones en las cuales el término prescriptivo ya se hubiese consumado conforme al régimen previo; que se reconozca en el análisis legislativo que la modificación propuesta persigue armonizar el régimen transitorio con la política legislativa adoptada en el Código Civil de 2020; y que se tome en consideración el impacto positivo que la medida puede tener en los procesos de regularización de titularidad de propiedades ocupadas por largos periodos, particularmente en contextos residenciales donde la ausencia de titularidad clara constituye uno de los principales obstáculos para la implementación de programas públicos de vivienda, reconstrucción y recuperación.

OFICINA DE SERVICIOS LEGISLATIVOS

La Oficina de Servicios Legislativos (OSL) adopta una postura, en la práctica se inclina en contra de la enmienda propuesta en sus términos actuales, al advertir riesgos constitucionales. Si bien reconoce que la Asamblea Legislativa cuenta con autoridad constitucional para legislar en la materia y que el vehículo procesal utilizado es válido, la OSL centra su análisis en los efectos sustantivos de la medida, concluyendo que estos podrían resultar incompatibles con la protección constitucional del derecho de propiedad.

En particular, la OSL desarrolla como eje central la posible infracción al derecho fundamental al disfrute de la propiedad consagrado en la Carta de Derechos de la Constitución de Puerto Rico, en su dimensión sustantiva y procesal. La OSL enfatiza que el debido proceso de ley no solo exige procedimientos justos, sino que también impone límites a la facultad del Estado para alterar expectativas jurídicas legítimas. Bajo ese marco, advierte que la propuesta legislativa incide directamente sobre relaciones jurídicas en curso, al modificar retroactivamente el término requerido para la consolidación del dominio mediante usucapión extraordinaria. Esta alteración normativa incide sobre el balance de intereses entre el titular registral y el poseedor,

afectando las condiciones bajo las cuales ambos han estructurado sus derechos y expectativas.

El memorial también profundiza en la naturaleza jurídica de la usucapión como institución medular del derecho civil, destacando que su función es precisamente dotar de estabilidad y certeza a las relaciones patrimoniales mediante el transcurso del tiempo. No obstante, recalca que dicha estabilidad depende de la previsibilidad de los términos legales aplicables. En ese sentido, la OSL advierte que alterar los plazos de forma retroactiva, especialmente en la modalidad extraordinaria, donde no concurren buena fe ni justo título, puede desarticular el equilibrio normativo que justifica la figura, pues reduce de forma abrupta el tiempo que el ordenamiento originalmente concedía para que el titular registral ejerciera sus derechos.

Un elemento particularmente relevante en el análisis de la OSL es la función de las disposiciones transitorias dentro del ordenamiento jurídico. El memorial sostiene que el Artículo 1814 del Código Civil de 2020 es una salvaguarda diseñada para evitar efectos retroactivos adversos. A través de dicha cláusula, el legislador procuró proteger los procesos de usucapión ya iniciados bajo el régimen anterior, preservando los términos más extensos como mecanismo de respeto a derechos en formación y a la seguridad jurídica. En consecuencia, la OSL interpreta que la enmienda propuesta desarticula esa protección, exponiendo la medida a cuestionamientos constitucionales por posible menoscabo de derechos propietarios.



Asimismo, el memorial incorpora consideraciones doctrinales y jurisprudenciales para reforzar su análisis. Destaca que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que la usucapión no constituye un derecho adquirido hasta que se consuma el término prescriptivo en su totalidad; sin embargo, ello no implica que el legislador pueda alterar las condiciones bajo las cuales ese derecho se encuentra en vías de consolidación. Por el contrario, la OSL sugiere que existe un interés protegido en la expectativa de que el marco normativo aplicable al inicio del cómputo del término se mantenga inalterado, particularmente cuando su modificación puede beneficiar a una parte en detrimento de otra.

De igual forma, el memorial analiza el trasfondo legislativo del Código Civil de 2020, señalando que la reducción general de los términos de usucapión respondió a consideraciones de política pública contemporáneas, como la necesidad de atender propiedades abandonadas y promover su uso productivo. No obstante, subraya que el propio legislador, consciente de los posibles efectos adversos de una aplicación retroactiva, optó por mantener los términos anteriores para los casos en curso mediante la disposición transitoria. Esta decisión evidencia, según la OSL, una intención legislativa clara de evitar precisamente el tipo de conflicto que la medida ahora propone reintroducir.

En su evaluación final, la OSL concluye que, aunque la Asamblea Legislativa tiene la potestad de enmendar la disposición transitoria mediante legislación posterior, el ejercicio de esa facultad no está exento de límites constitucionales. La reducción del término aplicable a procesos en curso podría ser interpretada como una

intervención irrazonable en derechos propietarios, susceptible de impugnación bajo el debido proceso de ley.

Así, aunque la OSL no formula una oposición categórica, su análisis revela una posición sustantivamente adversa a la enmienda propuesta, fundamentada en la protección del derecho de propiedad, la preservación de la seguridad jurídica y el respeto a las expectativas legítimas generadas bajo el ordenamiento vigente. Su recomendación implícita es de prudencia legislativa, favoreciendo la retención del esquema actual para evitar consecuencias constitucionales adversas.

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 lo Jurídico del Senado de Puerto Rico certifica que el P. del S. 1037 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN



Luego de evaluar el texto del Proyecto del Senado 1037, el marco normativo vigente y los memoriales explicativos sometidos por las entidades comparecientes, esta Comisión concluye que la medida persigue un fin legítimo y razonable. La propuesta no altera la naturaleza ni los requisitos sustantivos de la usucapión. Tampoco crea un mecanismo extraordinario de adquisición de propiedad al margen del Código Civil. Por el contrario, la pieza legislativa se limita a armonizar la disposición transitoria del Artículo 1814 con la política pública adoptada por la propia Asamblea Legislativa al aprobar el Código Civil de Puerto Rico de 2020, particularmente en lo relativo a la reducción del término de la usucapión extraordinaria de bienes inmuebles de treinta (30) a veinte (20) años.

Del análisis realizado surge con claridad que la redacción actual del Artículo 1814 ha provocado dificultades interpretativas reales. Según se desprende de los memoriales recibidos, la aplicación de la norma transitoria no ha sido uniforme, lo que ha generado resultados distintos ante situaciones fácticas sustancialmente similares. Esa falta de uniformidad incide de manera concreta sobre personas y familias que han ejercido posesión prolongada, pública, pacífica, continua y en concepto de dueño sobre inmuebles destinados, en muchos casos, a vivienda. Esta Comisión estima que el ordenamiento no debe perpetuar una transición normativa que, en la práctica, continúe sujetando por décadas adicionales situaciones en curso al término más extenso del Código derogado, cuando la política legislativa vigente ya determinó que dicho plazo resultaba excesivo.

Esta Comisión también reconoce que la prescripción adquisitiva no constituye un derecho adquirido hasta que se perfeccionan todos sus elementos. Por ello, la aplicación del término vigente a procesos en curso, acreditando el tiempo ya

transcurrido bajo la legislación anterior, no supone necesariamente una lesión a derechos adquiridos bajo el régimen previo, siempre que estos no se hubiesen consumado de forma definitiva. Antes bien, la medida procura corregir un desfase entre la intención legislativa del Código Civil de 2020 y la operación práctica de su cláusula transitoria, de modo que el régimen vigente responda de forma coherente a la realidad jurídica y social que pretende atender.

Asimismo, esta Comisión concede particular peso al señalamiento del Departamento de la Vivienda en cuanto a que la falta de titularidad clara continúa siendo uno de los principales obstáculos para la regularización de propiedades, la estabilidad residencial y la implementación efectiva de programas públicos de rehabilitación, reconstrucción y recuperación. Del mismo modo, consideramos persuasivo el planteamiento del Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico de que la ambigüedad del texto vigente ha producido desigualdad en su aplicación y ha afectado especialmente a sectores vulnerables que buscan formalizar jurídicamente una situación posesoria ya consolidada por el transcurso del tiempo.



Ahora bien, la Comisión entiende igualmente meritorias las recomendaciones encaminadas a precisar el alcance de la medida. En particular, resulta conveniente que el historial legislativo y el entirillado de la pieza dejen claro que la reducción del término aplicable a los procesos en curso no altera ni flexibiliza los requisitos sustantivos de la usucapión, que no afecta derechos válidamente perfeccionados bajo la legislación anterior y que la norma propuesta persigue exclusivamente armonizar el régimen transitorio con la política legislativa adoptada en el Código Civil de Puerto Rico de 2020. Tales precisiones la fortalecen la medida, reducen el riesgo de controversias interpretativas futuras y ofrecen mayor certeza a los tribunales y a las personas llamadas a invocar la figura.

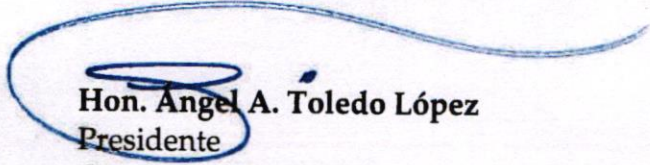
Por último, esta Comisión de lo Jurídico consigna que el Estado ostenta un interés apremiante en atender la crisis de vivienda que enfrenta Puerto Rico, la cual exige una intervención inmediata y decidida mediante legislación que responda de forma realista a las condiciones sociales de la Isla. En ese contexto, reconocemos que la Asamblea Legislativa tiene el deber ineludible de adoptar medidas dirigidas a fortalecer la seguridad jurídica sobre la tenencia de inmuebles, facilitar la regularización de la titularidad y evitar que obstáculos normativos priven a personas y familias puertorriqueñas del acceso pleno a la vivienda que han ocupado, mantenido y hecho suya por años. Cuando la realidad posesoria de un inmueble ha servido de base para la formación de un hogar y el desarrollo de un proyecto de vida, entendemos que el ordenamiento jurídico no puede permanecer indiferente; por el contrario, debe proveer reglas claras, justas y coherentes que armonicen la protección del derecho de propiedad con la necesidad urgente de atender la persistente escasez de vivienda en Puerto Rico.

Desde una perspectiva constitucional, esta Comisión afirma que el interés apremiante del Estado en atender la crisis de vivienda encuentra fundamento no solo en la protección del derecho de propiedad, sino también en su deber indelegable de

promover el bienestar general y la dignidad humana, principios cardinales de nuestro ordenamiento jurídico. Reconocemos que la jurisprudencia ha validado la intervención estatal cuando median intereses de alta relevancia social, particularmente para corregir desigualdades estructurales y garantizar el acceso efectivo a bienes esenciales. Así, lejos de representar una intromisión arbitraria, entendemos que la acción legislativa aquí contemplada responde a un interés apremiante del Estado que justifica la adopción de mecanismos dirigidos a promover la estabilidad residencial y la justicia, siempre dentro de los parámetros de razonabilidad y debido proceso que impone la Constitución.

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 1037**, recomendando su aprobación con las enmiendas que se acompañan en el entirillado electrónico.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.



Hon. Ángel A. Toledo López

Presidente

Comisión de lo Jurídico
Senado de Puerto Rico

ENTIRILLADO ELECTRONICO 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 lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo 1814 ~~del de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como~~ "Código Civil de Puerto Rico de 2020", a los fines de ~~atemperar~~ armonizar 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

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)).

~~Cuando integramos el Derecho Constitucional Puertorriqueño con los derechos fundamentales que son esenciales para la dignidad humana es de menester abordar el tema de los derechos reales, en particular del derecho a la propiedad.~~

Puerto Rico enfrenta una crisis de vivienda que exige la atención inmediata y decidida del Estado mediante leyes que respondan de forma realista a las condiciones sociales de la Isla. En ese contexto, la Asamblea Legislativa tiene un interés apremiante en adoptar medidas que fortalezcan la seguridad jurídica sobre la tenencia de inmuebles, faciliten la regularización de titularidad y eviten que obstáculos normativos priven a personas y familias del acceso pleno a la vivienda que han ocupado, mantenido y hecho suya por años. Cuando la realidad posesoria de un inmueble ha servido de base para la formación de un hogar y el desarrollo de un proyecto de vida, el ordenamiento jurídico no puede permanecer indiferente. Por el contrario, debe proveer reglas claras y justas que armonicen la protección de la propiedad con la necesidad urgente y apremiante de atender la falta de inventario de casas que persiste en Puerto Rico.

 Desde una perspectiva constitucional, el interés apremiante del Estado en atender la crisis de vivienda encuentra fundamento no solo en la protección del derecho de propiedad, sino también en su deber indelegable de promover el bienestar general y la dignidad humana, principios rectores de nuestro ordenamiento jurídico. La jurisprudencia ha reconocido que, ante situaciones de alta relevancia social, el Estado puede intervenir de manera razonable para corregir desigualdades y garantizar el acceso efectivo a bienes esenciales. En este caso, la regularización de la tenencia y la eliminación de escollos normativos que perpetúan la incertidumbre sobre la titularidad de bienes inmuebles constituyen medidas estrechamente vinculadas a un fin legítimo y urgente: asegurar que las personas puedan ejercer plenamente su derecho a una vivienda digna. Así, lejos de constituir una intromisión arbitraria, esta acción legislativa responde a un interés apremiante que justifica la adopción de mecanismos que viabilicen la estabilidad residencial y la justicia, siempre dentro de los parámetros de razonabilidad y debido proceso que exige la Constitución.

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~~ derogado 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~~ La aplicación rígida de esta norma ~~ha generado~~ genera consecuencias profundamente injustas y contrarias a la política pública en materia de vivienda. El Tribunal Supremo de Puerto Rico, por medio de sentencia, reiteró recientemente la vigencia y la fuerza jurídica de la prescripción adquisitiva como mecanismo legítimo de adquisición de la propiedad. ~~Por ejemplo, en~~ 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.

² 2024 TSPR 131.

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, entr ellos el de los bienes inmuebles, que se encuentren en curso se rijan por el término vigente de veinte (20) años dispuesto en el Código Civil vigente.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.— Se enmienda el Artículo 1814 ~~del~~ de la Ley 55-2020, según enmendada,
- 2 conocida como "Código Civil de Puerto Rico de 2020", para que lea como sigue:
- 3 "Artículo 1814.— Términos prescriptivos, de caducidad y usucapión.
- 4 ~~En el caso de bienes inmuebles, los~~ Los términos ~~prescriptivos, de prescripción extintiva,~~
- 5 ~~de prescripción adquisitiva de bienes muebles o~~ de caducidad ~~o de usucapión~~ que estén
- 6 transcurriendo en el momento en que este Código entre en vigor, tienen la duración
- 7 dispuesta en la legislación anterior; pero si el término queda interrumpido después de
- 8 la entrada en vigor de este Código, su duración será la determinada en este. Los
- 9 términos de prescripción adquisitiva o usucapión de bienes inmuebles se regirán por la duración
- 10 dispuesta en este Código, acreditándose el tiempo ya transcurrido bajo la legislación anterior.
- 11 Los términos de usucapión de bienes inmuebles que se hubiesen consumado en su totalidad
- 12 antes de la entrada en vigor de este Código se regirán por la legislación bajo la cual se
- 13 perfeccionaron.

³ 2025 TSPR 45.

1 ~~Las disposiciones de este Artículo no serán aplicables a bienes muebles ni a otros términos~~
2 ~~prescriptivos o de caducidad distintos a la usucapión de bienes inmuebles.~~

3 En aquellos casos en que el término de usucapión de bienes inmuebles quede interrumpido
4 después de la entrada en vigor de este Código, los efectos del plazo transcurrido, las condiciones
5 para consumir el dominio o la duración de un nuevo plazo se determinarán conforme a las
6 disposiciones establecidas en los Artículos 777 a 795 de este Código."

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

10 ~~Sección 2. Política pública.~~

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

14 ~~Sección 3. Aplicabilidad.~~

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

18 Sección 2.- Salvedad.

19 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo- artículo, disposición, sección o parte de esta Ley
20 fuera anulada o declarada inconstitucional por un Tribunal con jurisdicción, la sentencia a tal
21 efecto dictado no afectará, perjudicará, ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de dicha

- 1 sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección o
- 2 parte de esta que ha sido anulada o declarada inconstitucional.

3 Sección 43. – Vigencia.

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

