

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*

Coautores la señora Pérez Soto; y los señores Reyes Berríos, Rosa Ramos y Santos Ortiz

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo 1814 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico de 2020”, a los fines de armonizar los términos de usucapión, 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

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 derogado Código Civil de Puerto Rico de 1930 establecía, esencialmente, 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.

La aplicación rígida de esta norma 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. En *Cosme Mena v. Departamento de la Vivienda y otros*¹, 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*², 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, entre ellos el de los bienes inmuebles, que se encuentren en curso se rijan por el término vigente dispuesto en el Código Civil vigente.

¹ 2024 TSPR 131.

² 2025 TSPR 45.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1814 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 Los términos de prescripción extintiva, de prescripción adquisitiva de bienes
5 muebles o de caducidad que estén transcurriendo en el momento en que este Código
6 entre en vigor, tienen la duración dispuesta en la legislación anterior; pero si el término
7 queda interrumpido después de la entrada en vigor de este Código, su duración será
8 la determinada en este. Los términos de prescripción adquisitiva o usucapión de
9 bienes inmuebles se regirán por la duración dispuesta en este Código.

10 Los términos de usucapión de bienes inmuebles que se hubiesen consumado en su
11 totalidad antes de la entrada en vigor de este Código se regirán por la legislación bajo
12 la cual se perfeccionaron.

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

18 Sección 2.- Salvedad.

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

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

4 Sección 3. – Vigencia.

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