

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1335

29 de junio de 2026

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a

LEY

Para enmendar los Artículos 730, 1594, 1602 y 1603, y añadir los nuevos Artículos 1603A, 1603B y 1603C a la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, a los fines de establecer reglas sobre el uso exclusivo de inmuebles hereditarios, la compensación por frutos civiles, la administración provisional de dichos bienes, y la liquidación de gastos, mejoras y créditos entre coherederos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La comunidad hereditaria es, con frecuencia, una de las etapas más sensibles del proceso sucesorio. Tras el fallecimiento de una persona, sus bienes pueden quedar temporalmente en estado de indivisión entre varios herederos, quienes adquieren derechos en cuotas abstractas mientras se realiza la partición. Durante ese periodo, los bienes hereditarios deben conservarse, administrarse y disfrutarse de manera compatible con los derechos de todos los llamados a la herencia.

Entre esos bienes, los inmuebles suelen generar las controversias más complejas. Una residencia, un apartamento, una finca o cualquier otra propiedad hereditaria puede ser ocupada por uno de los coherederos, por un heredero aparente o por una persona relacionada con el causante. En ocasiones, ese uso responde a acuerdos familiares, necesidad habitacional, cuidado del causante, tolerancia de los demás coherederos o circunstancias prácticas. En otros casos, sin embargo, el uso exclusivo puede convertirse

en una forma de exclusión que priva a los demás herederos del uso, disfrute, administración o rendimiento económico del bien.

El Código Civil de Puerto Rico reconoce reglas generales sobre posesión de buena y mala fe, frutos, gastos, mejoras, petición de herencia, heredero aparente y comunidad hereditaria. También dispone que los frutos de los bienes comunes pertenecen a la herencia hasta que se realiza la partición. Sin embargo, el texto vigente no establece de forma expresa cómo deben manejarse los casos en que un coheredero, heredero aparente o poseedor por título hereditario ocupa exclusivamente un inmueble hereditario y excluye a los demás del uso o aprovechamiento económico de dicho bien.

En *Mercado Vélez v. Mercado White*, 2024 TSPR 85, el Tribunal Supremo de Puerto Rico atendió cuándo un poseedor de inmueble por título hereditario se convierte en poseedor de mala fe y reconoció que el poseedor legítimo puede reclamar el valor neto de los cánones de arrendamiento que hubiese podido percibir durante la posesión de mala fe. La decisión aclaró el alcance de las normas vigentes, pero también evidenció la conveniencia de establecer reglas legislativas más precisas para atender controversias similares dentro de la comunidad hereditaria.

Esta medida no parte de la premisa de que todo uso exclusivo de un inmueble hereditario sea indebido. Tampoco pretende penalizar automáticamente a un coheredero que, por acuerdo, necesidad, cuidado familiar o tolerancia de los demás, haya permanecido en una propiedad del caudal. Su propósito es establecer un marco de balance: cuando el uso exclusivo impide a los demás coherederos usar, administrar, arrendar o beneficiarse del inmueble, y no existe acuerdo, autorización judicial o justificación suficiente, debe existir un mecanismo claro de compensación a favor de la comunidad hereditaria o de los coherederos afectados.

La pieza legislativa también procura evitar litigios innecesarios sobre el momento desde el cual procede una compensación, la forma de calcular el canon, los gastos que pueden deducirse, las mejoras que deben reconocerse y las medidas provisionales que un tribunal puede ordenar mientras se completa la partición. Para ello, se aclara que el valor razonable del uso exclusivo de un inmueble hereditario podrá considerarse fruto civil de

la comunidad hereditaria; se dispone que el tribunal podrá ordenar cánones provisionales, depósitos, inventarios, tasaciones o administración provisional; y se establecen reglas sobre gastos necesarios, mejoras útiles y mejoras de lujo o recreo.

Esta legislación fortalece la certeza jurídica en los procesos sucesorios, promueve la administración ordenada del caudal hereditario, protege los derechos de los coherederos y permite a los tribunales contar con criterios claros para atender controversias sobre inmuebles hereditarios antes de la partición final.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 730 de la Ley Núm. 55-2020, según enmendada,
2 conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

3 Artículo 730. — Frutos abonables por el poseedor de mala fe.

4 El poseedor de mala fe debe abonar el valor de los frutos percibidos y el de los que
5 el poseedor legítimo hubiera podido percibir.

6 *Cuando la posesión de mala fe recaiga sobre un bien inmueble, los frutos que el poseedor*
7 *legítimo hubiera podido percibir podrán incluir el valor neto razonable del uso, arrendamiento o*
8 *aprovechamiento económico del inmueble durante el periodo de posesión de mala fe, aunque el*
9 *poseedor de mala fe no lo haya arrendado ni haya recibido ingresos efectivos por dicho uso.*

10 *El valor neto razonable se determinará tomando en consideración el valor de mercado del*
11 *uso o arrendamiento del inmueble, su condición, ubicación, cargas ordinarias, gastos necesarios*
12 *debidamente probados y cualquier otra circunstancia pertinente. La parte que solicite la deducción*
13 *de gastos, cargas, reparaciones, mantenimiento o cualquier otra partida para reducir el valor de los*
14 *frutos abonables tendrá la carga de probar su procedencia, cuantía, razonabilidad y relación directa*
15 *con la conservación o aprovechamiento ordinario del inmueble.*

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 1594 de la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

Artículo 1594. — Entrega de la herencia.

Una vez el tribunal ordena la entrega de los bienes hereditarios, aplican los efectos de las relaciones reales en cuanto a la destrucción de la cosa, los productos, los frutos y las mejoras y, en general, todo cuanto no resulte modificado en el presente capítulo.

Si la entrega de los bienes es imposible, se cumplirá con el pago de una suma equivalente a su valor y de la indemnización de los daños y perjuicios.

Es poseedora de mala fe la persona que conoce o debe conocer la existencia de herederos preferentes o concurrentes que no saben que están llamados a la herencia.

Para propósitos de este Artículo, el conocimiento de la existencia de un heredero preferente o concurrente, de una controversia sobre el derecho a poseer, o del vicio que afecta el título por el cual se posee, podrá acreditarse mediante requerimiento escrito, reclamación extrajudicial, comunicación fehaciente, emplazamiento, demanda de petición de herencia, acción de partición, sentencia declaratoria, acción de desahucio, solicitud de administración del caudal, o cualquier otro acto o circunstancia que demuestre que la persona poseedora conocía o debía conocer que no tenía derecho exclusivo a poseer o retener el bien hereditario.

La ausencia de un requerimiento escrito no impedirá una determinación de mala fe cuando, de la totalidad de las circunstancias, surja que la persona poseedora conocía o debía conocer la existencia de herederos preferentes o concurrentes, o la existencia de un derecho superior o incompatible con su posesión exclusiva.

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 1602 de la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

Artículo 1602. — Medidas urgentes.

El tribunal puede ordenar, a solicitud de cualquier persona con interés legítimo en la herencia, las medidas urgentes que se requieran para la conservación de los bienes comunes.

Cuando la controversia involucre el uso, ocupación, conservación, administración, arrendamiento o aprovechamiento económico de un bien inmueble perteneciente a la comunidad hereditaria, el tribunal podrá ordenar, entre otras medidas provisionales, las siguientes:

(a) autorizar o regular el uso provisional del inmueble por uno o más coherederos;

(b) fijar un canon provisional por uso exclusivo, sujeto a liquidación final en la partición;

(c) ordenar el depósito de cánones, rentas o ingresos en una cuenta a beneficio de la comunidad hereditaria;

(d) autorizar el arrendamiento provisional del inmueble, cuando ello convenga a la conservación o aprovechamiento del caudal;

(e) designar un administrador provisional para la conservación, manejo o explotación económica del inmueble;

(f) ordenar inventario, tasación, inspección, informe pericial o estudio de valor razonable de arrendamiento;

(g) prohibir actos de exclusión, deterioro, disposición unilateral, alteración sustancial o uso incompatible con los derechos de los demás coherederos; y

(h) dictar cualquier otra orden necesaria para proteger el valor del inmueble, evitar perjuicio a la comunidad hereditaria o preservar los derechos de los coherederos hasta la partición.

Las medidas provisionales adoptadas bajo este Artículo no constituirán adjudicación final de titularidad, cuotas, créditos, gastos, mejoras o derechos de partición, salvo que el tribunal disponga otra cosa conforme a derecho.

Sección 4.- Se enmienda el Artículo 1603 de la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

Artículo 1603. — Frutos.

Los frutos de los bienes comunes pertenecen a la herencia hasta que se realiza la partición.

En el caso de bienes inmuebles pertenecientes a la comunidad hereditaria, el valor razonable del uso exclusivo, arrendamiento o aprovechamiento económico del inmueble se considerará fruto civil de la herencia, salvo pacto válido entre los coherederos, disposición testamentaria aplicable, autorización judicial o circunstancia de equidad reconocida por el tribunal.

Cuando uno de los coherederos, un heredero aparente, una persona llamada a la herencia o un tercero relacionado con alguno de ellos ocupe o utilice exclusivamente un inmueble hereditario en perjuicio de la comunidad hereditaria o de los demás coherederos, podrá venir obligado a compensar el valor neto razonable del uso exclusivo conforme a este Código.

Sección 5.- Se añade un nuevo Artículo 1603A a la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

Artículo 1603A. — Uso exclusivo de inmueble hereditario.

1 *El uso exclusivo de un inmueble perteneciente a la comunidad hereditaria por un*
2 *coheredero, heredero aparente, persona llamada a la herencia o tercero relacionado con alguno de*
3 *ellos no genera, por sí solo, obligación de compensar, cuando dicho uso haya sido consentido por*
4 *los demás coherederos, autorizado judicialmente, permitido por disposición testamentaria, o*
5 *justificado por circunstancias familiares, de cuido, conservación o necesidad que no perjudiquen*
6 *irrazonablemente a la comunidad hereditaria.*

7 *Procederá la compensación a favor de la comunidad hereditaria o de los coherederos*
8 *afectados cuando el uso exclusivo del inmueble:*

9 *(a) excluya a uno o más coherederos del uso, disfrute, administración o aprovechamiento*
10 *económico del bien;*

11 *(b) impida o dificulte irrazonablemente el arrendamiento, venta, conservación,*
12 *administración o partición del inmueble;*

13 *(c) continúe luego de oposición, requerimiento, reclamación o conocimiento de una*
14 *controversia sobre el derecho a poseer o usar exclusivamente el inmueble;*

15 *(d) no esté autorizado por acuerdo válido entre los coherederos, disposición testamentaria*
16 *aplicable u orden judicial;*

17 *(e) prive a la comunidad hereditaria de frutos, rentas, ingresos o beneficios económicos que*
18 *razonablemente hubiera podido percibir; o*

19 *(f) cause deterioro, pérdida de valor, cargas adicionales o perjuicio sustancial al caudal*
20 *hereditario.*

1 *La compensación por uso exclusivo podrá reclamarse dentro del procedimiento de partición,*
2 *administración del caudal, petición de herencia, liquidación de comunidad hereditaria, cobro de*
3 *créditos entre coherederos, o en cualquier otro procedimiento judicial adecuado.*

4 *El tribunal podrá modular, reducir, diferir o denegar la compensación cuando existan*
5 *circunstancias de equidad, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, acuerdos*
6 *familiares, cuido sustancial del causante, conservación del inmueble, pago significativo de*
7 *obligaciones del caudal, necesidad habitacional temporera, vulnerabilidad de la persona ocupante*
8 *o ausencia de perjuicio real a la comunidad hereditaria.*

9 Sección 6.- Se añade un nuevo Artículo 1603B a la Ley Núm. 55-2020, según
10 enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

11 *Artículo 1603B. – Canon o compensación por uso exclusivo.*

12 *La compensación por uso exclusivo de un inmueble hereditario se calculará a base del valor*
13 *neto razonable del uso, arrendamiento o aprovechamiento económico del inmueble durante el*
14 *periodo correspondiente.*

15 *El tribunal podrá considerar, entre otros factores:*

16 *(a) el valor de mercado del arrendamiento de un inmueble comparable;*

17 *(b) la ubicación, condición física, cabida, uso permitido y características del inmueble;*

18 *(c) el periodo de ocupación o uso exclusivo;*

19 *(d) la cuota hereditaria o participación que corresponda a la persona ocupante;*

20 *(e) los gastos necesarios debidamente probados;*

21 *(f) los pagos de contribuciones, seguros, cuotas de mantenimiento, servicios indispensables*
22 *o cargas ordinarias del inmueble;*

1 (g) la existencia de acuerdos expresos o tácitos entre los coherederos;

2 (h) la existencia de oposición, requerimiento o reclamación previa;

3 (i) la disponibilidad real del inmueble para arrendamiento o aprovechamiento económico; y

4 (j) cualquier circunstancia de equidad que afecte la procedencia o cuantía de la
5 compensación.

6 La parte que solicite la deducción de gastos, cargas, reparaciones, mantenimiento o
7 cualquier otra partida para reducir el canon o compensación tendrá la carga de probar su
8 procedencia, cuantía, razonabilidad y relación directa con la conservación o aprovechamiento
9 ordinario del inmueble.

10 Salvo que el tribunal disponga otra cosa por razones de equidad, la compensación
11 comenzará a computarse desde la fecha en que la persona ocupante advino poseedora de mala fe,
12 recibió oposición o requerimiento suficiente, fue emplazada en una acción relacionada con la
13 titularidad, posesión, administración o partición del bien, o conoció o debió conocer que su uso
14 exclusivo afectaba los derechos de la comunidad hereditaria o de los demás coherederos.

15 La compensación reconocida bajo este Artículo constituirá un crédito a favor de la
16 comunidad hereditaria o de los coherederos afectados, según corresponda, y podrá imputarse,
17 acreditarse o compensarse al momento de la partición.

18 Cuando la persona ocupante también tenga cuota hereditaria sobre el inmueble, el canon o
19 compensación se reducirá en la proporción correspondiente a su participación. Lo anterior no
20 impedirá que el tribunal imponga responsabilidad adicional por deterioro, pérdida de valor,
21 ocultación, abuso de derecho, conducta temeraria o cualquier otro daño causado a la comunidad
22 hereditaria o a los coherederos afectados.

Sección 7.- Se añade un nuevo Artículo 1603C a la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

Artículo 1603C. – Gastos, mejoras y créditos entre coherederos.

La persona que reclame el reembolso de gastos o mejoras relacionados con un inmueble hereditario tendrá la carga de probar su naturaleza, cuantía, fecha, necesidad, autorización, razonabilidad y beneficio para la comunidad hereditaria.

Los gastos necesarios serán reembolsables cuando hayan sido indispensables para conservar el inmueble, evitar su pérdida o deterioro, cumplir obligaciones exigibles, pagar contribuciones, seguros, cuotas de mantenimiento ordinario, reparaciones indispensables, servicios esenciales o cargas necesarias del bien.

Los gastos útiles podrán ser reconocidos cuando hayan sido autorizados por los coherederos, por el tribunal, por disposición testamentaria aplicable, o cuando aumenten objetivamente el valor del inmueble o aseguren su productividad en beneficio de la comunidad hereditaria. El tribunal podrá limitar el reembolso al menor entre el costo razonable de la mejora y el aumento de valor que esta haya producido.

Los gastos de puro lujo, recreo, ornato o conveniencia personal no serán reembolsables, salvo que los coherederos hayan consentido su realización, que puedan retirarse sin deterioro del inmueble, o que la comunidad hereditaria opte por conservarlos pagando el valor que corresponda conforme a derecho.

La persona que haya ocupado o utilizado exclusivamente el inmueble no podrá reclamar reembolso por gastos atribuibles exclusivamente a su uso personal, disfrute particular, conveniencia individual o explotación no autorizada del bien.

1 *Cuando se determine que la persona ocupante actuó como poseedora de mala fe, solo tendrá*
2 *derecho al reembolso de los gastos necesarios debidamente probados, sin perjuicio de lo dispuesto*
3 *en las normas sobre liquidación de situaciones posesorias.*

4 *Los créditos por gastos, mejoras, cargas, frutos, cánones, compensaciones o daños*
5 *relacionados con un inmueble hereditario podrán ser liquidados, imputados o compensados en la*
6 *partición de la herencia, sin perjuicio de que el tribunal ordene pagos, depósitos o medidas*
7 *provisionales cuando sea necesario para evitar perjuicio al caudal o a los coherederos.*

8 Sección 8.- Separabilidad.

9 Si cualquier disposición de esta Ley o su aplicación fuere declarada nula o
10 inconstitucional por un tribunal competente, tal determinación no afectará las demás
11 disposiciones o aplicaciones que puedan mantenerse en vigor sin la disposición o
12 aplicación anulada.

13 Sección 9.- Vigencia.

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