

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1345

29 de junio de 2026

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a

LEY

Para enmendar el Artículo 1780 y añadir un nuevo Artículo 1780-A a la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, a los fines de establecer salvaguardas en los procesos de partición judicial de propiedades heredadas; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La partición judicial es una herramienta legítima del derecho sucesorio. Permite que una persona con participación en una herencia no permanezca indefinidamente atada a una comunidad que ya no desea mantener. Ese derecho cumple una función importante y debe preservarse. Sin embargo, cuando la partición involucra una propiedad heredada con valor familiar, residencial, agrícola, comunitario o patrimonial, la venta forzosa del inmueble completo puede producir consecuencias que exceden una simple liquidación económica.

En Puerto Rico, muchas propiedades heredadas permanecen indivisas por años. En ocasiones, esa indivisión responde a la falta de acuerdo entre herederos, a la ausencia de recursos para completar trámites sucesorales, a la migración de familiares, a la falta de inventario o avalúo, o a la entrada de terceros que adquieren participaciones hereditarias y luego promueven la venta del bien común. En esos escenarios, una propiedad que representa la vivienda de una familia, una finca de trabajo, un terreno

generacional o un espacio de arraigo comunitario puede terminar vendiéndose sin que los demás coherederos hayan tenido una oportunidad real de conservarla.

El problema no es el derecho a pedir partición. El problema surge cuando la venta total de la propiedad se convierte en el primer remedio práctico, sin una tasación adecuada, sin oportunidad preferente para que los coherederos adquieran la participación de quien solicita la venta, sin evaluación seria de alternativas menos gravosas y sin mecanismos dirigidos a obtener el mayor valor posible para el caudal. Una partición judicial debe procurar justicia entre los titulares, no facilitar la pérdida apresurada de un patrimonio familiar.

El Código Civil de Puerto Rico reconoce la comunidad hereditaria, permite la partición judicial a falta de acuerdo unánime y dispone las operaciones propias de la partición. No obstante, el ordenamiento vigente no contiene un procedimiento especial para atender aquellos casos en que la partición judicial puede resultar en la venta forzosa de una propiedad heredada protegida. Esta medida llena ese espacio sin eliminar el derecho de partición ni impedir que una propiedad pueda venderse cuando no exista alternativa razonable.

El mecanismo propuesto establece un orden de análisis. Antes de ordenar la venta, subasta o enajenación de una propiedad heredada protegida, el tribunal deberá asegurar notificación efectiva a las personas con interés conocido, ordenar o validar una tasación independiente, conceder a los demás coherederos o cotitulares una oportunidad preferente de adquirir la participación de quien provoca la venta, y evaluar si procede una división en especie, adjudicación compensada, acuerdo de uso, acuerdo de administración u otra alternativa que proteja los derechos económicos de las partes sin causar un perjuicio manifiesto.

La venta no se prohíbe. Cuando no exista alternativa viable, el tribunal podrá ordenarla. Pero esa venta deberá ser comercialmente razonable, fundamentada y dirigida a obtener el mayor valor posible para el caudal. De esta manera se evita que una propiedad heredada sea liquidada por debajo de su valor real, en perjuicio de quienes tienen derecho sobre ella y de la estabilidad patrimonial de la familia.

Esta medida también reconoce que no todas las propiedades hereditarias requieren el mismo tratamiento. Por eso, la protección se dirige a inmuebles que tengan un vínculo familiar, residencial, agrícola, histórico, comunitario o patrimonial razonablemente acreditado. Tampoco se afecta la venta voluntaria acordada por todos los titulares con capacidad legal, la voluntad válida del testador, la ejecución de gravámenes, los derechos de acreedores ni las facultades del tribunal para atender situaciones urgentes.

Con esta enmienda, Puerto Rico adopta un mecanismo prudente para que la partición judicial no se convierta en una pérdida patrimonial innecesaria. Se protege el derecho a salir de la indivisión, pero también se exige que la venta de una propiedad heredada sea el resultado de un proceso justo, informado y proporcional. La casa familiar, la finca heredada o el terreno de generaciones no deben perderse sin tasación, sin oportunidad de conservación y sin una determinación judicial debidamente fundamentada.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1780 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

Artículo 1780.- La partición judicial.

A falta de acuerdo unánime, cualquier titular de la herencia puede instar la partición judicial en la forma prevista en la ley procesal.

Cuando la partición judicial involucre una propiedad heredada protegida, según definida en este Código, el tribunal deberá observar, además, las salvaguardas especiales dispuestas en el Artículo 1780-A.

Sección 2.- Se añade un nuevo Artículo 1780-A a la Ley 55-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

Artículo 1780-A.- *Propiedades heredadas protegidas; salvaguardas en la partición judicial.*

(a) *Para fines de este Artículo, “propiedad heredada protegida” es todo bien inmueble, o participación sobre un bien inmueble, que forme parte de una herencia, comunidad hereditaria, comunidad derivada de una sucesión o proceso de partición judicial, cuando dicho inmueble haya sido residencia principal del causante, residencia principal de algún coheredero, finca o terreno familiar, propiedad agrícola, o bien con valor familiar, residencial, agrícola, histórico, comunitario o patrimonial razonablemente acreditado.*

(b) *Salvo acuerdo unánime de todos los titulares con capacidad legal, las disposiciones de este Artículo aplicarán cuando, en un proceso de partición judicial, cualquier coheredero, titular, cesionario de cuota hereditaria, cotitular derivado o persona con interés legítimo solicite la venta, subasta, enajenación o cualquier remedio que pueda resultar en la pérdida de la propiedad heredada protegida por parte de los demás coherederos o cotitulares.*

(c) *Antes de ordenar la venta, subasta o enajenación de una propiedad heredada protegida, el tribunal deberá asegurarse de que se haya notificado de forma efectiva a todos los coherederos, titulares, cesionarios, cotitulares, ocupantes con interés conocido y demás personas con interés legítimo que surjan del expediente. Cuando alguna persona con posible interés sea desconocida, ausente o no pueda ser localizada mediante diligencia razonable, el tribunal dispondrá la notificación por los medios procesales aplicables, incluyendo edicto cuando proceda.*

(d) *El tribunal ordenará una tasación independiente de la propiedad heredada protegida, salvo que todas las partes con interés comparecidas acuerden por escrito un valor o un método alternativo de valoración aceptado por el tribunal. La tasación deberá ser realizada por un profesional autorizado conforme a la ley aplicable y deberá reflejar el valor justo de mercado de la propiedad,*

1 tomando en consideración su condición, localización, uso, gravámenes conocidos, mejoras,
2 limitaciones legales y cualquier otro factor pertinente.

3 (e) Una vez recibida la tasación, el tribunal notificará su resultado a las partes
4 comparecidas y concederá un término razonable para objetarla, solicitar aclaraciones, presentar
5 prueba de valoración adicional o proponer un valor acordado. Si existe controversia sustancial
6 sobre el valor, el tribunal podrá celebrar vista, nombrar perito adicional, ordenar una segunda
7 tasación o adoptar cualquier medida necesaria para lograr una valoración justa.

8 (f) Determinado el valor de la propiedad heredada protegida, y antes de ordenar su venta,
9 el tribunal notificará a los coherederos o cotitulares que no hayan solicitado la venta que podrán
10 ejercer un derecho preferente de adquisición sobre la participación de la persona o personas que
11 interesan provocar la venta, subasta o enajenación. El precio de adquisición será la proporción
12 correspondiente del valor determinado por el tribunal, salvo acuerdo distinto entre las partes.

13 (g) El tribunal establecerá un término razonable, que no será menor de cuarenta y cinco
14 (45) días, para que los coherederos o cotitulares notificados indiquen si ejercerán el derecho
15 preferente de adquisición. El tribunal podrá conceder un término adicional razonable para
16 completar el pago, obtener financiamiento, consignar fondos o formalizar la adquisición, tomando
17 en consideración la naturaleza familiar de la propiedad, la buena fe de las partes, la disponibilidad
18 de financiamiento y la necesidad de evitar dilaciones indebidas.

19 (h) Cuando más de un coheredero o cotitular ejerza el derecho preferente de adquisición,
20 estos podrán acordar la forma de adquirir la participación objeto de venta. A falta de acuerdo, el
21 tribunal distribuirá el derecho de adquisición a prorrata de las cuotas hereditarias o participaciones
22 conocidas de quienes lo ejerzan, salvo que, por razones de equidad, residencia principal, uso

1 agrícola, conservación familiar, pago previo de gastos necesarios o prevención de desplazamiento,
2 proceda una distribución distinta debidamente fundamentada.

3 (i) Si el derecho preferente de adquisición se ejerce y se completa el pago conforme a la orden
4 del tribunal, el tribunal dictará la resolución u orden correspondiente para reconocer la adquisición
5 de la participación, consignar o distribuir los fondos y continuar la partición, si fuera necesario,
6 sin ordenar la venta de la propiedad completa.

7 (j) Si ningún coheredero o cotitular ejerce oportunamente el derecho preferente de
8 adquisición, o si el pago no se completa dentro del término dispuesto por el tribunal, el tribunal
9 evaluará si la propiedad heredada protegida puede dividirse en especie, adjudicarse preferentemente
10 a uno o más coherederos con compensación económica a los demás, mantenerse bajo un acuerdo de
11 uso o administración, o resolverse mediante cualquier otra alternativa menos gravosa que una
12 venta total.

13 (k) Al evaluar si procede la división en especie, la adjudicación preferente con compensación
14 económica o una alternativa distinta a la venta, el tribunal considerará, entre otros factores:

15 (1) si la propiedad puede dividirse físicamente sin pérdida sustancial de valor, utilidad o
16 viabilidad de uso;

17 (2) si una adjudicación a uno o más coherederos con compensación económica protege
18 adecuadamente los derechos de las demás partes y el valor del caudal;

19 (3) si la propiedad constituye residencia principal de algún coheredero o de su núcleo
20 familiar;

21 (4) si la propiedad ha sido utilizada históricamente como vivienda familiar, finca, terreno
22 agrícola, negocio familiar o espacio de arraigo comunitario;

(5) si existen personas adultas mayores, personas con impedimentos, menores de edad o personas dependientes que pudieran verse desplazadas por la venta;

(6) la relación de las partes con la propiedad, incluyendo residencia, conservación, mantenimiento, pago de contribuciones, mejoras o uso productivo;

(7) la existencia de deudas, gravámenes, cargas, contribuciones o gastos necesarios que afecten la viabilidad de conservar la propiedad;

(8) la posibilidad de que la venta total produzca un precio inferior al valor justo de mercado;

(9) la buena fe de las partes y si la solicitud de venta responde a una necesidad legítima o a un propósito especulativo o de presión indebida; y

(10) cualquier otro factor pertinente a la justicia de la partición y a la conservación razonable del valor del caudal.

(l) El tribunal no ordenará la venta de una propiedad heredada protegida si la división en especie, la adjudicación preferente con compensación económica, el acuerdo de uso, el acuerdo de administración o cualquier otra alternativa razonable permite proteger los derechos económicos de las partes sin causar perjuicio manifiesto a los coherederos, cotitulares o al caudal.

(m) Si el tribunal determina, mediante resolución fundamentada con determinaciones de hechos y conclusiones de derecho suficientes, que no existe alternativa razonable a la venta de la propiedad heredada protegida, deberá ordenar que la venta se realice de forma comercialmente razonable y dirigida a obtener el mayor valor posible para el caudal. Como regla general, el tribunal preferirá la venta en el mercado abierto mediante corredor, licitador, agente, profesional autorizado o mecanismo de venta supervisado que permita exposición adecuada de la propiedad, salvo que

1 *fundamente que la subasta judicial u otro mecanismo resulta más conveniente y justo bajo las*
2 *circunstancias del caso.*

3 *(n) En toda venta ordenada bajo este Artículo, el tribunal podrá establecer condiciones*
4 *dirigidas a proteger el valor de la propiedad, incluyendo precio mínimo, nueva tasación, término*
5 *de exposición en el mercado, forma de publicidad, cualificaciones del profesional a cargo de la venta,*
6 *aprobación judicial del contrato, consignación de fondos, distribución del producto de la venta,*
7 *protección de ocupantes y cualquier otra medida necesaria para evitar una venta irrazonable,*
8 *especulativa o sustancialmente inferior al valor justo de mercado.*

9 *(o) Nada de lo dispuesto en este Artículo impedirá la partición convencional, la venta*
10 *voluntaria acordada por todos los titulares con capacidad legal, la adjudicación de bienes conforme*
11 *a la voluntad válida del testador, los acuerdos de indivisión permitidos por este Código, ni la*
12 *transacción judicial o extrajudicial válidamente celebrada entre las partes con capacidad y*
13 *consentimiento informado.*

14 *(p) Nada de lo dispuesto en este Artículo limitará la ejecución válida de hipotecas,*
15 *gravámenes, embargos, contribuciones, sentencias, expropiaciones, procesos de quiebra,*
16 *reclamaciones de acreedores o cualquier otro derecho de tercero reconocido por ley, ni impedirá que*
17 *el tribunal adopte medidas urgentes para preservar la propiedad, evitar deterioro, proteger*
18 *ocupantes o cumplir con obligaciones legales.*

19 *(q) Las salvaguardas dispuestas en este Artículo se interpretarán de forma compatible con*
20 *las normas sobre comunidad hereditaria, comunidad de bienes, partición, inventario, avalúo, pago*
21 *de deudas, división y adjudicación establecidas en este Código. En caso de conflicto con normas*

generales sobre venta de cosa común o división judicial, prevalecerá este Artículo únicamente en cuanto a las propiedades heredadas protegidas y en la medida necesaria para cumplir sus fines.

Sección 3.- Aplicabilidad.

Esta Ley aplicará a las acciones de partición judicial presentadas a partir de su vigencia y a las acciones pendientes en las que, a la fecha de vigencia de esta Ley, no se haya ordenado mediante determinación final y firme la venta, subasta o enajenación de la propiedad heredada protegida. Nada de lo dispuesto en esta Ley afectará ventas judiciales consumadas, adjudicaciones finales y firmes, derechos adquiridos, contratos válidamente otorgados, procedimientos de ejecución de gravámenes, expropiaciones, procesos de quiebra o determinaciones judiciales finales emitidas antes de su vigencia.

Sección 4.- Separabilidad.

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección o parte de esta Ley fuere anulada o declarada inconstitucional por un tribunal competente, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto no afectará, perjudicará ni invalidará el remanente de esta Ley.

El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección o parte que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional.

Sección 5.- Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.