

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na} Asamblea
Legislativa

5^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1164

10 de abril de 2023

Presentado por el señor *Vargas Vidot*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar los Artículos 788 y 1814 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, a los fines de reducir el término de la usucapión del bien inmueble a cinco (5) años si es ordinario, con justo título y buena fe y a diez (10) años si es extraordinario, sin la necesidad de título ni buena fe; disponer que los términos de usucapión aquí adoptados aplicarán beneficiosamente a los poseedores actuales de los bienes inmuebles; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El derecho a una vivienda es un derecho humano el cual fue reconocido como uno a nivel de vida adecuada en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948. Sin embargo, Puerto Rico ha atravesado numerosos sucesos, tales como fenómenos atmosféricos y sismos, que han puesto el derecho a la vivienda en riesgo. Luego de los huracanes Irma y María más de 725,000 hogares reportaron daños a sus viviendas, lo que representa cerca del 60% de las unidades de vivienda ocupadas en

la isla¹. Estos daños ocasionados se sumaron a una serie de problemas de vivienda que se han ido desarrollando a lo largo de muchos años.

Estos fenómenos también arrojaron luz a otra problemática en la Isla: la falta de titularidad de muchas tierras y viviendas. Esta situación, que realmente es una normalidad en Puerto Rico, ha afectado a personas que, en la transmisión informal de la propiedad, no tienen una evidencia acreditativa de titularidad suficiente para la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA por sus siglas en inglés). El problema para probar la titularidad de una propiedad ante FEMA se repite a través de todo Puerto Rico, y es uno de los principales obstáculos que impide que la asistencia del gobierno federal llegue a quien la necesita². Esta informalidad, que atiende alrededor de 45 por ciento a 50 por ciento de los hogares puertorriqueños, se caracteriza porque los hogares han sido construidos o son mantenidos con métodos de construcción de manejo propio, que se completan sin la intervención de un arquitecto, permisos inapropiados, y en muchos casos sin un título de propiedad adecuado³.

Agregado a esta situación está la problemática de acceso a la vivienda, ante el incesante aumento de precios de compra y alquiler. De hecho, expertos han encontrado que hay una relación directa entre el aumento en alquileres a corto plazo y el aumento en precio de alquiler y de vivienda⁴.

Una vía clave a través de la cual los alquileres a corto plazo afectan la asequibilidad de la vivienda es reduciendo la oferta de viviendas tanto para alquileres a

¹ Lamba-Nieves, D., & Santiago-Bartolomei, R. (2022). La situación de la vivienda en Puerto Rico cinco años después del huracán María. En *Centro para la Nueva Economía*. <https://grupocne.org/2022/06/29/la-situacion-de-la-vivienda-en-puerto-rico-cinco-anos-despues-del-huracan-maria/>

² Ocasio, J. (s. f.). LA TITULARIDAD PROPIETARIA: SU FORMALIDAD OPRESIVA EN UN PUERTO RICO POST-MARÍA. *Revista Jurídica Escuela de Derecho de La Universidad de Puerto Rico*, 87. <https://revistajuridica.uprrp.edu/wp-content/uploads/2018/06/14-Titularidad-propietaria-1.pdf>

³ Id.

⁴ Lamba-Nieves, D. L.-N., Santiago-Bartolomei, R., & Centro para la Nueva Economía. (2022). El impacto de los alquileres a corto plazo en Puerto Rico: 2014 - 2020. En *Centro para la Nueva Economía*. <https://grupocne.org/2022/12/12/el-impacto-de-los-alquileres-a-corto-plazo-en-puerto-rico-2014-2020/>

largo plazo como para ventas de viviendas⁵. Por lo tanto, el número de listados de alquileres a corto plazo como porcentaje de unidades de vivienda se convierte en una medida de referencia clave de cómo estos alquileres afectan la oferta de vivienda⁶.

De otro lado, al momento de adjudicar propiedades inmuebles en el momento de liquidar herencias, puede ser un proceso sencillo, como uno muy complejo. En algunas situaciones incluso no se puede conseguir una solución viable para los herederos, ya que, en muchas ocasiones, no se pueda llevar a cabo la adjudicación legal o traspaso de su titularidad a los herederos con derecho a ello ya sea porque terminarán como propiedad del Estado o sujetos a ser adquiridas por terceros mediante un proceso legal de adquisición prescriptiva ordinaria o extraordinaria (usucapión)⁷.

Precisamente una de las maneras en las cuales se adquiere la posesión de la vivienda es mediante la usucapión, la cual 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. (31 L.P.R.A. § 8021)⁸. En otras palabras, la usucapión es cuando con el pasar del tiempo una persona que ocupa una propiedad de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida como si fuera dueña, puede pasar a serlo siempre y cuando cumple con el tiempo requerido en ley y para este ser constitutivo no tiene que estar inscrito en el Registro de la Propiedad. Es decir, con tal de que cumpla los requisitos previamente esbozados y el tiempo requerido por Ley según sea el caso (ordinaria o extraordinaria), la usucapión surte efecto.

Al presente, la usucapión de un bien inmueble puede adquirirse a los diez (10) años de ser de buena fe con justo título, conocida como la manera ordinaria, y a los

⁵ *Supra*, citando a (Wachsmuth & Weisler, 2018; Wegmann y Jiao, 2017; Yrigoy, 2018; Barron, Kung y Proserpio, 2018; Santiago-Bartolomei, 2019).

⁶ Id.

⁷ Rodríguez Suárez, R. A. (s. f.). Las herencias y su efecto sobre las propiedades inmuebles en Puerto Rico. *Mortgage Bankers Association of Puerto Rico*. <https://mbaofpr.com/magacin/%C2%AClas-herencias-y-su-efecto-sobre-las-propiedades-inmuebles-en-puerto-rico/>

⁸ Artículo 777. – Usucapión. (31 L.P.R.A. § 8021) 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.

veinte (20) años de manera extraordinaria, sin justo título, también llamado de "mala fe". Este último era de treinta (30) años, pero los cambios al Código Civil en el 2020 redujeron ese término a veinte (20) años reconociendo que, al ser un modo de adquisición de vivienda común en Puerto Rico, un término tan extenso no es accesible para los puertorriqueños y puertorriqueñas. Aun así, el tiempo de espera para adquirir título sobre la propiedad depende de la manera en que se obtuvo la propiedad o el terreno y de si los términos estaban transcurriendo a la fecha del 28 de noviembre de 2020, fecha en que entró en vigor el nuevo Código Civil de Puerto Rico. El cambio en el 2020 fue precisamente reconociendo los problemas que representan las casas abandonadas y con la intención de proteger a aquellos que dedican esfuerzo y dinero en habilitarlas para dar cobijo en ellas a sus familias. Sin embargo, esta reducción ha hecho poco, ya que, el término de 20 años es casi inalcanzable y la reducción se hizo de forma prospectiva, (31 L.P.R.A. § 11719)⁹, por lo que esta Asamblea Legislativa ve la necesidad de reducirla aún más, a diez (10) años, para que esta sea accesible y no prive de vivienda digna a miles de familias en la Isla. De igual manera, se reduce a cinco (5) años el término de la usucapión a un bien inmueble de manera ordinaria con el mismo fin: que el derecho a la vivienda sea uno verdadero, y no un privilegio. Esto aplicaría retroactivamente a las personas que están cumpliendo los términos de usucapión actualmente.

Esta reducción a los términos de usucapión no es nada nuevo: ya otras jurisdicciones en Latinoamérica lo han adoptado. Por ejemplo, en Colombia, el Artículo 2529 de su Código Civil dispone sobre la usucapión ordinaria que para la propiedad inmueble el término será de cinco (5) años para completar la adquisición. Mientras, la extraordinaria, conforme al artículo 2532 del Código Civil colombiano requiere del cumplimiento de una posesión de diez (10) años. Cabe señalar que, tan reciente como en el 2002, se enmendaron los estatutos para disminuir los términos de ambas

⁹ Artículo 1814. – Términos prescriptivos, de caducidad y usucapión. (31 L.P.R.A. § 11719) Los términos prescriptivos, de caducidad o de usucapión que estén transcurriendo en el momento en que este Código entre en vigor, tienen la duración dispuesta en la legislación anterior; pero si el término queda interrumpido después de la entrada en vigor de este Código, su duración será la determinada en este.

usucapiones. Previo a ello, se requerían diez (10) años para la ordinaria y veinte (20) para la extraordinaria.¹⁰ De igual manera, el Código Civil de Ecuador en su Artículo 2408 dispone la base legal de la usucapación ordinaria y fija un plazo de cinco (5) años de posesión. Asimismo, el artículo 2411 de dicho Código Civil establece, para la usucapación extraordinaria, un término de quince (15) años.¹¹

DÉCRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 788 de la Ley 55-2020, según enmendada,
2 conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

3 “Artículo 788. – Usucapación de bien inmueble.

4 La usucapación de un bien inmueble exige la posesión durante *cinco (5)* **[diez (10)]** años
5 con justo título y buena fe, o durante *diez 10 años* **[veinte (20)]** años sin necesidad de
6 título ni buena fe.”

7 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 1814 de la Ley 55-2020, según enmendada,
8 conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

9 “Artículo 1814. – Términos prescriptivos, y de caducidad y usucapación.

10 Los términos prescriptivos [] o de caducidad **[o de usucapación]** que estén transcurriendo
11 en el momento en que este Código entre en vigor, tienen la duración dispuesta en la
12 legislación anterior; pero si el término queda interrumpido después de la entrada en
13 vigor de este Código, su duración será la determinada en este. *Los términos de usucapación*
14 *se determinarán y computarán basado a lo dispuesto en este Código.*”

¹⁰ Reyes Negrón, M. (2020). Flexibilización de los requisitos de la prescripción adquisitiva inmobiliaria en Puerto Rico. *Revista Jurídica Universidad de Puerto Rico*. <https://revistajuridica.uprrp.edu/inrev/index.php/2020/11/05/flexibilizacion-de-los-requisitos-de-la-prescripcion-adquisitiva-inmobiliaria-en-puerto-rico/>

¹¹ Id.

1 Sección 3.- Separabilidad.

2 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
3 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley
4 fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal
5 efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto
6 de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra,
7 letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o
8 parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la
9 aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo,
10 subpárrafo, oración palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título,
11 capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada
12 inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni
13 invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias
14 en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta
15 Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación
16 de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide,
17 perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin efecto,
18 invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia. Esta
19 Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de
20 separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

21 Sección 4.- Vigencia.

22 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación