

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

20<sup>ma</sup>. Asamblea  
Legislativa

2<sup>da</sup> Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

### P. del S. 861

18 de noviembre de 2025

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

*Referido a la Comisión de lo Jurídico*

#### LEY

Para enmendar el apartado (A)(2) del Artículo 23 y la cláusula (b) del inciso (i) del apartado (1) del Artículo 185 de la Ley Núm. 210 de 17 de diciembre de 2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de disponer taxativamente que resulta improcedente que el Tribunal de Primera Instancia exija Certificación Jurada de Mensura expedida por agrimensor licenciado cuando el promovente de un expediente de dominio alegue carencia de título y presente mensura que cumpla con los requisitos de cabida y colindancias en sistema métrico decimal y para otros fines relacionados.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 210 de 17 de diciembre de 2015, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, estableció un régimen moderno y accesible para la inmatriculación de fincas mediante el procedimiento de expediente de dominio, particularmente para propiedades poseídas por prescripción adquisitiva sin título inscrito. El apartado (A)(2) del Artículo 23 exige que las inscripciones registrales incluyan la descripción de la finca con sus medidas superficiales en sistema métrico decimal, mientras que la cláusula (b) del apartado (1) del

Artículo 185 requiere que la petición de dominio contenga la descripción exacta de la propiedad con colindancias y cabida según los títulos o mensuras presentadas, y el inciso (i) del mismo apartado verifica la estabilidad de la cabida durante el término prescriptivo.

A pesar de esta redacción clara, que no impone como requisito imperativo una Certificación Jurada de Mensura reciente expedida por agrimensor licenciado, algunos Tribunales de Primera Instancia han interpretado erróneamente estos apartados para condicionar el trámite a tal documento, lo cual genera dilaciones procesales injustificadas, eleva costos innecesarios para los promoventes —muchos de bajos recursos en áreas rurales— y frustra el objetivo legislativo de agilizar la seguridad jurídica inmobiliaria. Esta práctica discrecional ha afectado miles de casos de inmatriculación en Puerto Rico, particularmente en el contexto post-desastres naturales donde la documentación histórica es limitada.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió esta discrepancia en la sentencia *Ex Parte: Franco Luis Román Quiles y Yolanda Nieves Vargas*, 2025 TSPR 45, atendida el 30 de abril de 2025, al declarar taxativamente que: “...no procede exigir una certificación jurada de mensura expedida por un agrimensor licenciado cuando el promovente haya alegado que carece del título y de la petición jurada y prueba presentada surja alguna mensura en la que conste la cabida y las colindancias en el sistema métrico decimal según lo exigen los Arts. 23(A)(2) y 185(1)(b) de la Ley Núm. 210-2015.” En la misma decisión, el Alto Tribunal subrayó que la verificación de cabida y colindancias debe basarse en la prueba aportada en el expediente, y que cualquier corrección posterior se resolverá mediante procedimientos ordinarios de rectificación o deslinde judicial, sin paralizar el dominio por prescripción.

La presente enmienda incorpora la regla adoptada por el Tribunal Supremo en ambos apartados, asegurando uniformidad judicial, reduciendo litigios repetitivos y facilitando el acceso equitativo al Registro de la Propiedad para familias puertorriqueñas que dependen de la posesión ancestral.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

Sección 1.- Se enmienda el apartado (A)(2) del Artículo 23 de la Ley Núm. 210 de 17 de diciembre de 2015, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 23. — Contenido de la primera inscripción y subsiguientes.”

A. La primera inscripción de toda finca expresará en la forma más abreviada posible, las siguientes circunstancias:

[...]

2. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y sus medidas superficiales expresadas en el sistema métrico decimal. Podrá incluir el nombre y número si constan del título, consignando además todas aquellas especificaciones que conduzcan a la completa identificación del inmueble. *Resulta taxativamente improcedente exigir Certificación Jurada de Mensura expedida por agrimensor licenciado para verificar esta descripción cuando, en el contexto de un expediente de dominio por prescripción adquisitiva, el promovente alegue carecer de título inscrito y presente prueba de alguna mensura histórica que haga constar la cabida y colindancias en el sistema métrico decimal. En tales casos, la verificación se limitará a la prueba documental aportada, con subsanación posterior mediante rectificación registral o deslinde judicial si procediere.*

Sección 2.- Se enmienda la cláusula (b) del apartado (1) del Artículo 185 de la Ley Núm. 210 de 17 de diciembre de 2015, según enmendada, para que lea como sigue:

Artículo 185. — Requisitos para la presentación de la petición de apertura de juicio de dominio.

La petición de apertura de juicio de dominio deberá presentarse por escrito y contener:

(1) Los siguientes requisitos:

[...]

b. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. De haberse practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. Si la finca se formó por agrupación, deberán además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó. *No procederá exigir Certificación Jurada de Mensura expedida por agrimensor licenciado cuando el promovente alegue carecer de título inscrito y de la petición jurada y prueba presentada surja alguna mensura que conste la cabida y colindancias en el sistema métrico decimal. La verificación de estos elementos se efectuará exclusivamente con la prueba aportada en el expediente.*

Sección 3. – Se enmienda la cláusula (i) del apartado (1) del Artículo 185 de la Ley Núm. 210 de 17 de diciembre de 2015, según enmendada, para que lea como sigue:

i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración durante los términos que disponen los Artículos 788 y 795 del Código Civil de 2020 para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. No constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no

1 segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el  
2 registro. *Resulta taxativamente improcedente que el Tribunal de Primera Instancia exija*  
3 *Certificación Jurada de Mensura expedida por agrimensor licenciado para acreditar esta*  
4 *estabilidad de cabida y configuración cuando: (1) el promovente haya alegado carecer de título*  
5 *inscrito; y (2) de la petición jurada y la prueba presentada surja alguna mensura que haga constar*  
6 *la cabida y las colindancias en el sistema métrico decimal. En tales casos, cualquier discrepancia*  
7 *posterior podrá subsanarse mediante procedimiento ordinario de rectificación de cabida o deslinde*  
8 *judicial, sin que ello afecte la validez de la inmatriculación ordenada."*

9       Sección 4. - Cláusula de Separabilidad.

10       Si cualquier disposición de esta Ley fuera declarada inconstitucional, nula o inválida por  
11 un tribunal competente, dicha declaración no afectará las demás disposiciones de esta Ley,  
12 las cuales continuarán en pleno vigor y efecto.

13       Sección 5.- Vigencia.

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