

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1364

29 de junio de 2026

Presentado por señora *Soto Aguilú*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar los Artículos 185 y 188 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de aclarar el requisito de aprobación de segregación en expedientes de dominio; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El expediente de dominio es una herramienta importante para dar acceso al Registro de la Propiedad a quienes poseen una finca, pero no cuentan con un título inscribible. En Puerto Rico, este procedimiento tiene especial relevancia en propiedades antiguas, predios familiares, terrenos rurales y fincas que por décadas han sido poseídas, conservadas y reconocidas por sus colindantes, aunque nunca hayan ingresado formalmente al Registro.

En la práctica, muchas de estas propiedades provienen de divisiones antiguas, compraventas privadas, acuerdos familiares, mensuras históricas o actos de posesión realizados en épocas en las que no existían los mismos requisitos de planificación, permisos y segregación que rigen actualmente. Esa realidad ha creado controversias sobre cuándo debe exigirse prueba de aprobación gubernamental de segregación como condición para continuar un expediente de dominio.

En Ex parte Torres Pérez, 2025 TSPR 5, el Tribunal Supremo de Puerto Rico aclaró que el permiso de segregación no siempre es requisito en un expediente de dominio. Cuando el predio proviene de una finca de mayor cabida que no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, no procede exigir aprobación gubernamental de segregación. En ese escenario, el predio debe evaluarse como una finca independiente para fines del expediente de dominio.

El Tribunal también resolvió que, cuando la finca de mayor cabida sí consta inscrita, corresponde al Tribunal de Primera Instancia evaluar la prueba y determinar si la segregación ocurrió antes del 4 de septiembre de 1944. De ser así, tampoco procede exigir aprobación gubernamental de segregación, porque para esa fecha no existía el requisito legal que hoy regula ese tipo de autorización.

La aclaración es necesaria para evitar que el expediente de dominio se convierta en un trámite imposible para personas que han poseído una propiedad por décadas, pero cuya realidad registral responde a prácticas antiguas o a la ausencia de inscripción de la finca matriz. Exigir una aprobación moderna de segregación en esos casos puede producir un resultado injusto: impedir la inmatriculación de una finca por un requisito que nunca fue exigible o que no corresponde aplicar.

A la misma vez, el balance es indispensable. Reconocer que no procede exigir aprobación de segregación en ciertos expedientes de dominio no significa autorizar segregaciones nuevas, lotificaciones, desarrollos u obras sin los permisos correspondientes. Tampoco sustituye las facultades de la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta de Planificación, los municipios autónomos o cualquier otra entidad con jurisdicción sobre planificación y permisos.

Por eso, esta pieza legislativa incorpora al texto registral la norma aclarada por el Tribunal Supremo, pero mantiene el rol del tribunal como evaluador de la prueba. La parte promovente deberá alegar y sostener la no inscripción de la finca matriz o la antigüedad de la segregación, según corresponda. El tribunal, por su parte, podrá

considerar la prueba admisible y hacer constar expresamente su determinación en la resolución final.

Así se atiende una controversia puntual del derecho registral inmobiliario, se protege la seguridad del Registro de la Propiedad y se evita que requisitos modernos de segregación se apliquen indebidamente a situaciones históricas que deben resolverse dentro del propio expediente de dominio.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el inciso (1)(i) del Artículo 185 de la Ley 210-2015, según
2 enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
3 Libre Asociado de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

4 Artículo 185. – Dominio sin título inscribible; expediente de dominio;
5 formalidades para justificar el dominio; requisitos.

6 Todo propietario que carezca de título inscribible de dominio, podrá inscribirlo si
7 cumple con los siguientes requisitos:

8 1. Presentará un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia
9 correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que radique la
10 porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en varias
11 demarcaciones territoriales. Si se presenta el escrito ante una sala sin competencia, el
12 tribunal de oficio, lo trasladará a la sala correspondiente. El escrito contendrá las
13 siguientes alegaciones:

14 ...

15 i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen,
16 mantuvieron la misma cabida y configuración durante los términos que disponen los

1 Artículos 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico para que operen los efectos de la
2 prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor
3 cabida que consta inscrita, la segregación **[tiene que haber sido aprobada por la agencia**
4 **gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción.]** *deberá acreditarse*
5 *mediante aprobación de la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción,*
6 *salvo que el tribunal determine, a base de prueba suficiente, que la segregación ocurrió antes del 4*
7 *de septiembre de 1944. En tal caso, no será requisito presentar aprobación gubernamental de*
8 *segregación.*

9 *Cuando la finca de mayor cabida de la cual proviene el predio no conste inscrita en el*
10 *Registro de la Propiedad, no será requisito presentar aprobación gubernamental de segregación.*
11 *En ese caso, el promovente deberá alegar dicha circunstancia en el escrito jurado y presentar prueba*
12 *suficiente sobre la no inscripción de la finca matriz, así como sobre la descripción, cabida,*
13 *colindancias, configuración y procedencia del predio, sin perjuicio de los demás requisitos de este*
14 *Artículo.*

15 *El tribunal podrá considerar prueba documental, registral, catastral, pericial, testifical o*
16 *cualquier otra prueba admisible para determinar si procede exigir aprobación gubernamental de*
17 *segregación. También podrá solicitar información a la Oficina de Gerencia de Permisos, la Junta*
18 *de Planificación, el municipio autónomo correspondiente o cualquier otra entidad gubernamental*
19 *concernida, cuando lo estime necesario.*

20 *La determinación judicial de que no procede exigir aprobación gubernamental de*
21 *segregación se limitará a los fines del expediente de dominio y la inmatriculación de la finca. Dicha*
22 *determinación no constituirá autorización para realizar nuevas segregaciones, lotificaciones,*

1 *urbanizaciones, desarrollos, obras o actos posteriores que requieran permisos, endosos o*
2 *autorizaciones de la agencia gubernamental o municipal competente.*

3 No constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre
4 una porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca
5 segregada de una finca inscrita en el registro.

6 ...

7 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 188 de la Ley 210-2015, según enmendada, para
8 que lea como sigue:

9 Artículo 188. — Recurso por partes afectadas; inscripción del dominio.

10 El promovente, el Fiscal, el Alcalde, el Secretario de Transportación y Obras
11 Públicas o cualquiera otro organismo público afectado, y los demás interesados, podrán
12 recurrir contra la resolución que dicte el tribunal según dispuesto en la Reglas de
13 Procedimiento Civil de Puerto Rico.

14 Será título suficiente para la inscripción a favor del promovente, la presentación
15 en el Registro de copia certificada de la resolución final y firme dictada por el tribunal en
16 la que se declara justificado el dominio. En su Resolución, el tribunal consignará que los
17 hechos alegados fueron probados y hará relación del cumplimiento con los trámites
18 legales impuestos por el Artículo 185 de esta Ley, sin lo cual no podrá practicarse la
19 inscripción.

20 *Cuando la resolución incluya una determinación de que no procede exigir aprobación*
21 *gubernamental de segregación conforme al Artículo 185 de esta Ley, el tribunal deberá consignarlo*
22 *expresamente. Esta determinación se limitará a los fines del expediente de dominio y de la*

1 *inmatriculación de la finca, sin constituir autorización para realizar actos posteriores que*
2 *requieran permisos, endosos o autorizaciones de la agencia gubernamental o municipal*
3 *competente.*

4 Cuando de la Resolución surja que existen derechos o gravámenes sobre la finca a
5 inmatricularse, deberán describirse las circunstancias requeridas para su inscripción
6 conjuntamente con la inmatriculación de la finca.

7 Sección 3.- Aplicabilidad.

8 Esta Ley aplicará a los expedientes de dominio presentados a partir de su vigencia.
9 También aplicará a los expedientes de dominio pendientes en los que, a la fecha de
10 vigencia de esta Ley, no se haya emitido una resolución final y firme.

11 Nada de lo dispuesto en esta Ley afectará resoluciones finales y firmes, asientos
12 registrales ya practicados, procedimientos de permisos, procedimientos de planificación,
13 autorizaciones de segregación, lotificaciones, urbanizaciones, desarrollos, obras o
14 determinaciones administrativas emitidas antes de su vigencia.

15 Sección 4.- Separabilidad.

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

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

1 Sección 5.- Vigencia.

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