GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea Legislativa — 4ta. Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. de la S. 1610

29 de octubre de 2026

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar los Artículos 1604, 1748, 1775 y 1780, y añadir un nuevo Artículo 1775-A a la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de Puerto Rico"; enmendar los Artículos 9 y 38 de la Ley Núm. 24 de 22 de abril de 1931, según enmendada; enmendar el apartado (e) y añadir un nuevo apartado (f) a la Sección 2051.01 de la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011"; enmendar el Artículo 7.052 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como Código Municipal de Puerto Rico; a los fines de establecer términos y mecanismos para promover la tramitación diligente de comunidades hereditarias con bienes inmuebles; establecer mecanismos de mayoría cualificada para el nombramiento de contador partidor y la venta de bienes inmuebles pertenecientes a la comunidad hereditaria, con salvaguardas para los titulares disidentes; reducir a seis (6) meses el término para rendir la Planilla Informativa de Caudal Relicto; facilitar la actualización de la titularidad y la coordinación entre las agencias concernidas; establecer una penalidad administrativa por inacción sucesoral injustificada; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. La propiedad privada como motor de creación de riqueza

En Puerto Rico hemos reconocido históricamente la propiedad privada como uno de los pilares de una economía de mercado y como una fuente principal de seguridad económica para nuestras familias. Su valor no descansa únicamente en la posesión física

de un bien. Depende también de que su titular pueda decidir si desea conservarlo, habitarlo, arrendarlo, venderlo, hipotecarlo, invertir en él, utilizarlo como garantía, transferirlo a la próxima generación o reservarlo para un uso futuro. Un título cierto y una estructura de titularidad funcional permiten que esas decisiones se adopten libremente por quienes tienen derecho a tomarlas. Cuando la titularidad permanece incierta o se fragmenta durante generaciones sin mecanismos efectivos de coordinación, un activo de considerable valor puede quedar jurídicamente inmovilizado aun cuando sus titulares deseen conservarlo, mejorarlo o aprovecharlo económicamente.

La literatura económica nos ayuda a explicar ese fenómeno mediante la llamada "tragedia de los anticomunes". Cuando numerosas personas poseen derechos de exclusión sobre un mismo activo, los costos de coordinación pueden impedir decisiones que aumentarían el valor del bien y provocar su subutilización. Michael A. Heller, The Tragedy of the Anticommons: Property in the Transition from Marx to Markets, 111 Harv. L. Rev. 621, 624–25 (1998). En el campo específico de la propiedad hereditaria, B. James Deaton aplicó ese marco económico a las comunidades sucesorales y explicó cómo la multiplicación de cotitulares puede restringir el desarrollo económico de la propiedad. B. James Deaton, Intestate Succession and Heir Property: Implications for Future Research on the Persistence of Poverty in Central Appalachia, 41 J. Econ. Issues 927, 928–30 (2007).

Para muchas familias puertorriqueñas, la vivienda, el solar o el inmueble heredado constituye una parte sustancial del patrimonio acumulado durante generaciones. Un activo con titularidad incierta puede existir físicamente y poseer un valor apreciable, pero resultar difícil de utilizar como colateral, financiar, rehabilitar o transferir en el mercado. Esa realidad se relaciona con el concepto de "capital muerto" utilizado para describir activos que, por deficiencias en la estructura formal de los derechos de propiedad, no pueden aprovecharse plenamente para generar capital adicional. Véase Hernando de Soto, The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else (2000). Con esta Ley no pretendemos sustituir la voluntad de los propietarios ni decidir por ellos si deben vender, alquilar, conservar o desarrollar un

inmueble. Todo lo contrario, se procura que los derechos propietarios puedan identificarse, ejercerse y transmitirse de manera ordenada para que la riqueza familiar no quede inmovilizada por años de inacción sucesoral.

II. La realidad puertorriqueña

Puerto Rico atraviesa una transformación demográfica profunda y enfrenta, al mismo tiempo, dificultades de disponibilidad y accesibilidad de vivienda, deterioro de estructuras y pérdida de actividad económica en numerosos centros urbanos y comunidades. El inventario existente es considerable. El Censo Decenal de 2020 contabilizó 257,625 unidades de vivienda vacantes. Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, Iniciativa de Análisis de Propiedades Vacantes. Para 2024, la American Community Survey estimó 374,354 unidades vacantes en Puerto Rico, de las cuales 237,426 aparecían clasificadas en la categoría "other vacant". U.S. Census Bureau, 2024 American Community Survey, Table B25004, Vacancy Status.

Al examinar estas cifras debemos distinguir entre la mera vacancia de una propiedad, su abandono y los problemas de titularidad que pueden impedir o dificultar su aprovechamiento. No toda vivienda vacante está abandonada y no toda propiedad abandonada responde a una sucesión no resuelta. Lamentablemente, Puerto Rico todavía carece de una estadística gubernamental que permita determinar qué proporción del universo total de propiedades vacantes permanece fuera del mercado específicamente por una sucesión no resuelta. Esa ausencia de información aconseja medir el fenómeno con mayor precisión y constituye una de las razones para establecer los mecanismos de recopilación de datos incluidos en esta Ley.

Aun con esa limitación estadística, contamos con estimados independientes que demuestran una relación importante entre el abandono y los problemas de titularidad. Un estudio publicado en 2022 por Michelle Alvarado y Luis Gallardo, del Centro para la Reconstrucción del Hábitat, junto a David Carrasquillo y Alison Chopel, utilizó, entre otras fuentes, inventarios dirigidos por el CRH sobre 1,856 propiedades abandonadas y

datos de 864 propiedades procesadas por programas municipales de estorbos públicos. El estudio encontró que el setenta y uno por ciento (71%) de las propiedades abandonadas examinadas en los expedientes de esos programas presentaba inseguridad en la tenencia.

Para ese análisis, los investigadores utilizaron como indicadores que la propiedad perteneciera a herederos, que no estuviera registrada en el sistema catastral o que las personas con interés legítimo no coincidieran con los titulares registrados. Michelle Alvarado et al., *The Public Health Implications of Abandoned Spaces in Post-Maria Puerto Rico*, Natural Hazards Center Public Health Disaster Research Report Series, Report No. 25 (2022).

También, hemos enfrentado las consecuencias administrativas de una titularidad que permanece desactualizada durante años. En julio de 2026 se informó que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales inició un proyecto para identificar a los titulares y el estado contributivo de 55,521 propiedades respecto de las cuales no aparecía un dueño claramente identificado en sus sistemas. Véase Gloria Ruiz Kuilan, ¿Existen 55,521 propiedades sin dueños en Puerto Rico? El CRIM comienza proyecto para identificarlas, El Nuevo Día (28 de julio de 2026). No todas esas propiedades corresponden a sucesiones. La cifra, sin embargo, permite apreciar el costo institucional y económico de reconstruir años después cadenas de titularidad que pudieron haberse actualizado oportunamente.

Para la familia, una propiedad hereditaria cuya titularidad permanece sin regularizar puede convertirse en un patrimonio difícil de aprovechar. Puede dificultar la obtención de crédito para reparar una residencia, impedir una venta voluntaria, complicar un arrendamiento, frustrar el acceso a programas de ayuda, desalentar inversiones cuyo rendimiento no está asegurado y aumentar los costos de cualquier transacción futura. Con esta política pública procuramos que el valor acumulado en esos inmuebles permanezca en manos de sus propietarios y pueda ser utilizado por ellos de acuerdo con sus propias decisiones.

III. La experiencia en los estados unidos continentales

Por su parte, la experiencia de los Estados Unidos continentales ofrece un punto de comparación útil. El problema conocido como heirs' property ha sido estudiado durante años como un asunto de derechos de propiedad, acceso a capital y desarrollo económico. Una investigación nacional publicada en 2023 estimó 444,172 parcelas de heirs' property en los Estados Unidos, sin incluir los territorios. G. Rebecca Dobbs & Cassandra Johnson Gaither, How Much Heirs' Property Is There? Using LightBox Data to Estimate Heirs' Property Extent in the United States, 38 J. Rural Soc. Sci. 10, 10–28 (2023). Aunque el régimen jurídico no es idéntico al nuestro, el problema económico subyacente es comparable porque la multiplicidad de titulares, la incertidumbre en la documentación gubernamental y los altos costos de coordinación pueden impedir decisiones voluntarias respecto de un activo familiar.

Por su parte, el Servicio Forestal del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos ha descrito expresamente estas propiedades como "dead capital". Su investigación concluye que la falta de título claro puede producir usos ineficientes porque los propietarios tienden a invertir menos cuando existe incertidumbre sobre el rendimiento de la inversión. Ello puede disminuir la riqueza de las familias y limitar el acceso a crédito comercial y a programas de mejoramiento de propiedades. Cassandra Johnson Gaither & Stanley J. Zarnoch, Unearthing "Dead Capital": Heirs' Property Prediction in Two U.S. Southern Counties, 67 Land Use Pol'y 367, 367–77 (2017).

La Reserva Federal de Atlanta ha señalado igualmente que la ausencia de un título claro puede impedir vender una propiedad, obtener una hipoteca o acceder a programas que requieren prueba de titularidad. Fed. Rsrv. Bank of Atlanta, "It Can Undermine Economic Mobility": A Discussion of Heirs' Property (9 de febrero de 2023). Esa experiencia confirma una realidad pertinente para Puerto Rico. La certeza de título no constituye una formalidad abstracta. Es parte de la infraestructura jurídica que permite el crédito, la inversión y la transferencia voluntaria de riqueza entre generaciones.

La investigación económica más reciente refuerza esa conclusión. Un estudio publicado el 3 de septiembre de 2026 en Southern Economic Journal examinó la Uniform

Partition of Heirs' Property Act y concluyó que las reformas dirigidas solamente a evitar pérdidas involuntarias de propiedad no necesariamente resuelven las ineficiencias económicas asociadas con títulos inciertos y acceso limitado a recursos financieros. Los autores destacaron la necesidad de políticas que provean una vía hacia títulos claros y acceso a mercados financieros para promover el uso eficiente del suelo, el desarrollo económico y la generación de riqueza. Peter Calcagno, Andrea Kimpson & Christopher Mothorpe, Dead Capital or Preserved Heritage? Evaluating the Uniform Partition of Heirs' Property Act's Effect on Land Development, S. Econ. J. 1, 1–39 (2026).

Luisiana resulta particularmente útil por tratarse de una jurisdicción estadounidense de tradición civilista. Su modelo no impone un término general para completar la partición. La sucesión ocurre con la muerte y los sucesores universales adquieren inmediatamente la propiedad del caudal. Cuando todos los herederos de una sucesión intestada son capaces, aceptan y el caudal está relativamente libre de deudas, pueden ser reconocidos y puestos en posesión mediante petición ex parte sin una administración formal. Un mecanismo semejante existe para legatarios en sucesiones testadas cuando se cumplen las condiciones legales. Si se designa un representante sucesoral, este tiene el deber de cerrar la sucesión tan pronto como resulte aconsejable. Una vez existe copropiedad, nadie puede ser obligado a permanecer indefinidamente en indivisión y cualquier copropietario puede exigir la partición. Esta puede realizarse por acuerdo o, si falta acuerdo, judicialmente. Incluso la prohibición perpetua de partición impuesta por un donante o testador carece de efecto, y las restricciones temporales están sujetas a límites. La. Civ. Code arts. 807, 809, 934–36, 1299–1300; La. Code Civ. Proc. arts. 3001, 3031, 3197, 4601–02.

Otros estados utilizan términos procesales para evitar que la administración de un caudal se prolongue sin rendición de cuentas. Nevada dispone como regla general que el representante personal cierre el caudal dentro de dieciocho (18) meses desde su nombramiento y exige informes previos cuando el caudal permanece abierto. California exige que, dentro de un (1) año desde la expedición de las cartas, o dieciocho (18) meses

cuando se requiere una planilla federal de estate tax, el representante solicite la distribución final o presente un informe explicando por qué la administración continúa. Michigan requiere un aviso de administración continuada cuando la sucesión no se completa dentro de un (1) año del nombramiento. Estos modelos no equivalen a un término general para obligar a los coherederos a partir. Sí reflejan una política consistente de exigir hitos objetivos que obliguen a atender la sucesión y explicar las demoras. Nev. Rev. Stat. §§ 143.035–.037 (2025); Cal. Prob. Code § 12200 (West 2026); Mich. Comp. Laws § 700.3951 (2025).

IV. Protección del valor de las comunidades y de los demás propietarios

La protección de la propiedad privada no termina en los linderos de un solo inmueble. También debemos considerar los derechos de quienes han invertido sus ahorros y su patrimonio en propiedades vecinas. Una estructura que permanece por años vacante, sin mantenimiento y sin una persona claramente responsable puede generar costos que no recaen exclusivamente sobre quienes figuran como titulares. Puede reducir el valor de inmuebles colindantes, aumentar riesgos de vandalismo o incendio, deteriorar la apariencia de una comunidad y trasladar costos de limpieza, seguridad y fiscalización a los municipios y a los contribuyentes.

La evidencia económica ha documentado esas externalidades. Un estudio del Federal Reserve Bank of Cleveland encontró que una propiedad adicional dentro de 500 pies que estuviera vacante, morosa en contribuciones sobre la propiedad, o ambas, reducía en al menos 1.3% el precio de venta de una vivienda cercana en el mercado estudiado. Stephan D. Whitaker & Thomas J. Fitzpatrick IV, The Impact of Vacant, Tax-Delinquent, and Foreclosed Property on Sales Prices of Neighboring Homes 1 (Fed. Rsrv. Bank of Cleveland, Working Paper No. 11-23R2, 2012).

Esa misma preocupación ha sido identificada en Puerto Rico. El Centro para la Reconstrucción del Hábitat advierte que las propiedades vacantes y abandonadas pueden reducir el valor de propiedades vecinas, erosionar la base contributiva y aumentar gastos públicos de policía, bomberos, mantenimiento y demolición. Centro

para la Reconstrucción del Hábitat, Problemática, https://www.crhpr.org/el-problema (última visita 15 de septiembre de 2026). Al atender la inacción sucesoral procuramos proteger tanto la riqueza de la familia heredera como el valor de las propiedades de quienes han invertido en la misma comunidad.

Embellecer y conservar nuestras comunidades es compatible con una visión robusta de propiedad privada. Una casa cuidada, una estructura rehabilitada y un título que permita inversión fortalecen el patrimonio de su dueño y contribuyen al valor del entorno. Cuando una familia puede decidir libremente si desea utilizar una propiedad para residir, alquilar, establecer un negocio, obtener crédito, vender a valor de mercado o conservarla como inversión, ese activo puede cumplir la función económica que sus propietarios escojan. La creación de riqueza no requiere que el Gobierno seleccione el uso del inmueble. Requiere que nuestro sistema jurídico permita a los propietarios escogerlo y llevarlo a cabo.

V. Diligencia sucesoral y certeza de titularidad

Los cambios que adoptamos buscan atender una etapa decisiva de la transmisión patrimonial que hoy puede prolongarse por años sin un punto claro de seguimiento. Procuramos adelantar la identificación del caudal, de los inmuebles que lo componen y de las personas llamadas a intervenir en la sucesión; promover que las familias encaminen oportunamente la partición, la administración o la solución de las controversias que impidan actuar; y evitar que el paso del tiempo aumente los costos de regularizar la titularidad, dificulte el acceso a crédito e inversión, reduzca el valor del patrimonio familiar o permita que un inmueble sin responsables claramente identificados se deteriore hasta afectar a su comunidad. El objetivo es que los derechos de propiedad puedan ejercerse con mayor certeza y que la riqueza acumulada en nuestros inmuebles permanezca disponible para las decisiones que libremente adopten sus titulares.

Para adelantar esos objetivos establecemos dos etapas de cumplimiento. Primero, reducimos de doce (12) a seis (6) meses el término para rendir la Planilla Informativa de Caudal Relicto. Esa radicación temprana permitirá identificar el caudal y sus bienes

mientras la información se encuentra más próxima al fallecimiento, iniciar la actualización de los expedientes contributivos y catastrales y conocer el estado del trámite sucesoral. La radicación a los seis meses no exige que la partición esté completada.

Segundo, cuando el caudal contenga bienes inmuebles, se establece un término de un (1) año para que los llamados a heredar inicien o culminen el proceso de partición del caudal hereditario. Cuando alguna circunstancia impida completar la partición dentro de ese término, deberá haberse promovido diligentemente el procedimiento necesario para encaminarla o acreditarse la justa causa correspondiente mediante documento judicial o certificación notarial.

Cuando los titulares deseen conservar en indivisión uno o más inmuebles del caudal, podrán hacerlo mediante un pacto de indivisión sujeto a las disposiciones del Código Civil. El Artículo 1608 permite a los herederos convenir la indivisión de la comunidad hereditaria por un término que no exceda de cuatro (4) años y autoriza su prórroga mediante nuevos convenios que tampoco excedan de cuatro (4) años cada uno. A su vez, cualquier plazo superior al máximo permitido se entiende reducido al plazo legal. Código Civil de Puerto Rico arts. 1606, 1608–09, 31 L.P.R.A. §§ 11078, 11080–11081. De este modo, la medida reconoce que una familia puede decidir conservar voluntariamente un inmueble en común, pero armoniza esa alternativa con el carácter transitorio de la comunidad hereditaria y con los límites que ya establece nuestro ordenamiento para los pactos de indivisión.

También procuramos reducir los bloqueos que pueden surgir cuando la falta de unanimidad impide encaminar la partición o disponer razonablemente de un activo hereditario. El Código Civil vigente exige el consentimiento de todos los herederos para enajenar un bien específico perteneciente a la comunidad hereditaria. Código Civil de Puerto Rico art. 1604, 31 L.P.R.A. § 11076. Mediante esta Ley se incorporan dos mecanismos de mayoría cualificada acompañados de salvaguardas para quienes no consientan. Cuando no exista acuerdo para designar contador partidor, titulares que representen al menos el cincuenta por ciento (50%) del haber hereditario podrán solicitar

al tribunal su nombramiento. Un mecanismo semejante existe en el derecho español, donde titulares de al menos el cincuenta por ciento (50%) del haber hereditario pueden activar el nombramiento de un contador-partidor dativo. Código Civil art. 1057 (Spain). Asimismo, titulares que representen al menos dos terceras (2/3) partes de las participaciones en la comunidad hereditaria podrán acordar la venta de un inmueble específico cuando el precio corresponda al justo valor en el mercado, respaldado por tasaciones independientes, y se notifique por escrito a los titulares que no consientan. Estos tendrán treinta (30) días para acudir al tribunal y solicitar que la venta no se lleve a cabo. El uso de una mayoría de dos terceras partes para activar mecanismos de enajenación de bienes indivisos también encuentra un referente en el derecho francés. Code civil [C. civ.] art. 815-5-1 (Fr.). Con estas salvaguardas procuramos evitar que una minoría pueda paralizar indefinidamente el patrimonio común, sin privarla de notificación, evidencia objetiva sobre el valor del bien y acceso oportuno a revisión judicial.

La discusión sobre la unanimidad en la partición no es nueva en nuestro derecho. El profesor Efraín González Tejera examinó críticamente la posibilidad de que la oposición de un solo heredero impida una partición aceptable para la mayoría y recomendó sustituir la regla de unanimidad por un régimen de mayoría cualificada de dos terceras partes, tanto de los interesados como de la participación hereditaria. Asimismo, propuso preservar el acceso judicial del disidente cuando exista una lesión real a sus derechos y utilizar la imposición de costas y honorarios para desalentar reclamaciones frívolas o inméritas. Efraín González Tejera, Derecho de Sucesiones, T. I, 439–41 (Editorial de la Universidad de Puerto Rico 2001).

La presente Ley recoge esa preocupación mediante un mecanismo limitado a la disposición de bienes inmuebles, acompañado de valoración objetiva, notificación previa y revisión judicial antes de que la venta pueda perfeccionarse.

También reconocemos que la realidad sucesoral no siempre puede resolverse dentro de doce meses. Una impugnación testamentaria, una controversia sobre filiación,

un procedimiento para determinar herederos, una acción de partición, la oposición legítima de acreedores, la presencia de menores o personas sujetas a medidas de apoyo, defectos serios de título o la imposibilidad razonable de localizar a un coheredero requieren un tratamiento distinto. Por ello, el marco adoptado reconoce causas justificadas de demora y protege a quien haya actuado diligentemente. Para evitar controversias administrativas, la justa causa solo podrá acreditarse ante Hacienda mediante un documento judicial expedido por un tribunal o una certificación notarial que evidencie la circunstancia correspondiente. Ningún titular deberá asumir una penalidad por la conducta de otro ni por circunstancias fuera de su control.

El diseño administrativo coordina obligaciones que hoy operan de manera separada. La Planilla Informativa sobre el Caudal Relicto servirá como el primer punto de contacto con Hacienda a los seis (6) meses, mientras el intercambio de información con el Registro Demográfico y el CRIM permitirá identificar oportunamente el fallecimiento de un titular y facilitar la actualización posterior de la información sucesoral, contributiva y catastral. Cuando el deber de diligencia continúe pendiente al cumplirse el año, una actualización permitirá acreditar el procedimiento en curso, el pacto de indivisión o, mediante documento judicial o certificación notarial, la justa causa aplicable.

El mecanismo de cumplimiento se acompaña de notificación, oportunidad de subsanar y protección al heredero diligente. Solo luego de ese proceso podrá imponerse una penalidad personal de quinientos dólares ($500) a quien haya contribuido injustificadamente al incumplimiento, con un máximo acumulado de tres mil dólares ($3,000). La consecuencia se dirige a la inacción individual y no constituye un gravamen automático sobre el inmueble ni altera los derechos sustantivos de los herederos.

También debemos medir con mayor precisión un fenómeno sobre el cual hoy carecemos de datos oficiales suficientes. Hacienda y el CRIM informarán cuántas sucesiones con inmuebles acreditan cumplimiento mediante partición, procedimiento, pacto de indivisión o justa causa documentada, cuántas propiedades continúan asociadas a titulares fallecidos luego de uno, dos, cinco y diez años y cuántas titularidades fueron

actualizadas. Con esa información podremos evaluar si los mecanismos adoptados cumplen su propósito y si resulta necesario ajustarlos.

Con este conjunto de cambios buscamos fortalecer las condiciones que permiten que la propiedad privada sirva como fuente de estabilidad, patrimonio y creación de riqueza. Una familia con mayor certeza sobre la titularidad de un inmueble está en mejor posición para conservarlo, habitarlo, repararlo, utilizarlo como garantía, arrendarlo, venderlo o transmitirlo a otra generación según sus propias decisiones. Una comunidad con propiedades atendidas y responsables identificados protege mejor el valor de las inversiones de quienes viven y emprenden en ella. Así, adelantamos la actualización de titularidades, reducimos barreras al crédito y la inversión, preservamos el valor de las propiedades vecinas y evitamos que la inacción sucesoral prolongada transforme activos familiares en capital inmovilizado o en estructuras que deterioren su entorno.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1604 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 1604.- Disposición de cuotas.

El heredero puede disponer de su cuota en la herencia sin que sea necesario el consentimiento de los demás coherederos. Solo mediante el consentimiento de todos los herederos pueden enajenarse bienes específicos pertenecientes a la comunidad.

No obstante, uno o más herederos que representen, en conjunto, no menos de dos terceras (2/3) partes de las participaciones en la comunidad hereditaria podrán acordar la venta de un bien inmueble específico perteneciente a la comunidad, sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

(a) El precio propuesto para la venta deberá corresponder al justo valor en el mercado del inmueble y estar respaldado por dos (2) tasaciones independientes preparadas por Evaluadores Profesionales de Bienes Raíces debidamente licenciados o certificados para ejercer en Puerto Rico.

(b) Los herederos que no hayan consentido a la venta deberán ser notificados por escrito de la intención de vender. La notificación deberá incluir el precio propuesto, los términos esenciales de la transacción, copia de las dos (2) tasaciones y una advertencia expresa de su derecho a acudir al tribunal dentro del término dispuesto en este Artículo. La notificación deberá efectuarse mediante correo certificado con acuse de recibo, dirigido a la última dirección postal conocida del destinatario, de manera que pueda acreditarse su entrega.

(c) El heredero que no consienta a la venta tendrá un término de treinta (30) días, contado desde la fecha en que reciba la notificación, para presentar ante el Tribunal de Primera Instancia una acción dirigida a impedir la venta. La venta no podrá perfeccionarse durante dicho término. Si se presenta la acción dentro de los treinta (30) días, la venta quedará suspendida hasta que el tribunal resuelva la controversia.

(d) En la acción presentada al amparo del inciso anterior, el tribunal determinará si se cumplieron los requisitos de este Artículo y si el precio propuesto corresponde al justo valor en el mercado del inmueble. Si el tribunal determina que el precio corresponde al justo valor en el mercado y que se cumplieron los requisitos aplicables, permitirá que la venta continúe e impondrá al heredero o herederos disidentes que promovieron la acción el pago de las costas, los gastos del litigio y los honorarios razonables de abogado incurridos por los herederos promoventes.

(e) Si transcurre el término de treinta (30) días sin que se presente una acción, los herederos que representen no menos de dos terceras (2/3) partes de las participaciones podrán otorgar los

instrumentos necesarios para perfeccionar la venta sin requerir el consentimiento adicional de los herederos notificados.

(f) El producto neto de la venta se distribuirá entre los herederos conforme a las participaciones que a cada uno le correspondan en la partición de la herencia.

(g) No más tarde de treinta (30) días contados desde el otorgamiento de la escritura de compraventa, los herederos que promovieron la venta deberán consignar en el Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial donde radique el inmueble la suma correspondiente a la participación en el producto neto de la venta de cada heredero que no la consintió. La consignación se efectuará a nombre de cada heredero disidente y se le notificará por escrito dentro del mismo término, con indicación de la suma consignada a su favor y del número del caso o expediente correspondiente.

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 1748 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 1748.- Designación del contador partidor.

Si el causante no designa un contador partidor, los herederos pueden designarlo. A falta de acuerdo entre los herederos, **[lo designa el tribunal.]** *uno o más titulares de la herencia que representen, en conjunto, no menos del cincuenta por ciento (50%) del haber hereditario podrán solicitar al tribunal el nombramiento de un contador partidor. El tribunal notificará a los demás titulares conocidos y les concederá oportunidad de ser oídos antes de realizar la designación. La falta de consentimiento de uno o más titulares no impedirá el nombramiento cuando se cumpla con el porcentaje dispuesto en este Artículo y con los demás requisitos aplicables de este Código.*

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 1775 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 1775. Tiempo y legitimación para promover la partición.

La partición puede promoverse en cualquier momento por cualquier titular de la herencia o sus representantes. *Cuando el caudal hereditario comprenda uno o más bienes inmuebles sitos en Puerto Rico, los titulares de la herencia deberán, dentro del término de un (1) año contado desde la fecha del fallecimiento del causante, cumplir con el deber de diligencia dispuesto en el Artículo 1775-A de este Código.*

Sección 4.- Se añade un nuevo Artículo 1775-A a la Ley 55-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

Artículo 1775-A. Cumplimiento del deber de diligencia; justa causa; pacto de indivisión; protección al titular diligente.

(a) Para fines de las consecuencias administrativas establecidas por ley, se considerará atendido el deber de diligencia dispuesto en el Artículo 1775 cuando, antes del vencimiento del término aplicable, ocurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

(1) se haya completado la partición de la herencia respecto de los bienes inmuebles sitos en Puerto Rico;

(2) se haya iniciado y se tramite de buena fe y con razonable diligencia una acción judicial, procedimiento notarial u otro mecanismo reconocido por ley dirigido a determinar los titulares, efectuar la partición o resolver una controversia cuya determinación sea necesaria para ello;

(3) todos los titulares conocidos con capacidad legal hayan formalizado por escrito un pacto de indivisión conforme al apartado (c) de este Artículo y al Artículo 1608 de este Código; o

(4) exista justa causa que impida razonablemente completar cualquiera de las actuaciones anteriores.

(b) Constituirán justa causa, entre otras:

(1) la existencia de un procedimiento judicial sobre la validez, nulidad, interpretación, revocación o impugnación de un testamento;

(2) la pendencia de un procedimiento judicial o notarial necesario para determinar quiénes son los herederos o titulares de la herencia;

(3) una controversia bona fide sobre filiación, capacidad, ausencia, indignidad, desheredación o cualquier otra cuestión que pueda alterar la composición de la sucesión;

(4) la existencia de una acción de partición judicial u otro procedimiento activamente tramitado cuya resolución sea necesaria para adjudicar los bienes;

(5) la necesidad de autorización judicial por razón de minoridad, discapacidad, medidas de apoyo u otra circunstancia personal de un titular;

(6) la oposición de un acreedor, legatario u otra persona con interés jurídico cuya reclamación deba resolverse razonablemente antes de completar la partición;

(7) una controversia material sobre título, cabida, descripción, inscripción, catastro, servidumbre, gravamen o pertenencia de un bien cuya resolución sea razonablemente necesaria para efectuar la partición o formalizar su administración;

(8) la imposibilidad de localizar a uno o más titulares luego de realizar diligencias razonables y documentadas; o

(9) caso fortuito, fuerza mayor o cualquier otra circunstancia extraordinaria, no atribuible a quien invoca la justa causa, que imposibilite materialmente completar las actuaciones requeridas.

La mera falta de acuerdo entre coherederos, sin que alguno de ellos promueva oportunamente los mecanismos disponibles para resolver la controversia, no constituirá por sí sola justa causa para prolongar indefinidamente la comunidad hereditaria. Para fines de esta Ley y de las consecuencias administrativas previstas en el Código de Rentas Internas, la justa causa únicamente podrá acreditarse mediante resolución, orden, certificación u otro documento expedido por un tribunal que evidencie la circunstancia correspondiente, o mediante certificación notarial expedida a esos efectos. Presentado cualquiera de estos documentos, el Departamento de Hacienda tendrá por acreditada la justa causa para fines administrativos y no podrá adjudicar de novo los hechos, derechos o controversias que la originan.

(c) Los titulares podrán formalizar por escrito un pacto de indivisión para mantener uno o más inmuebles dentro de la comunidad hereditaria. El pacto deberá ser suscrito por todos los titulares conocidos con capacidad legal, identificar a los titulares y sus participaciones conocidas, designar a la persona encargada de la administración o coordinación y establecer la forma en que se atenderán el mantenimiento, los seguros, las contribuciones y las demás cargas relacionadas con el inmueble. Conforme al Artículo 1608 de este Código, el pacto no podrá exceder de cuatro (4) años y podrá prorrogarse mediante nuevos convenios por términos que tampoco excedan de cuatro (4) años cada uno. Cualquier plazo superior se entenderá reducido al máximo permitido por ley. El pacto se regirá, en lo demás, por las disposiciones aplicables a la indivisión de la comunidad hereditaria.

(d) Ningún heredero estará sujeto a penalidad cuando demuestre que, antes de vencer el término aplicable, solicitó formalmente la partición, promovió el procedimiento judicial o notarial

correspondiente para llevar a cabo la partición, o suscribió un pacto de indivisión conforme al apartado (c).

(e) La justa causa o las formas de cumplimiento reconocidas en este Artículo no afectarán el derecho de cualquier titular a solicitar la partición conforme a las disposiciones de este Código. Cuando exista un pacto de indivisión vigente conforme al apartado (c) y al Artículo 1608, la partición se regirá por los términos y las demás normas aplicables a dicho pacto. Nada de lo dispuesto en este Artículo impedirá al tribunal adoptar las medidas necesarias para proteger el caudal, sus acreedores o los derechos de personas vulnerables.

Sección 5.- 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 el caudal comprenda bienes inmuebles sitos en Puerto Rico, la presentación de una acción de partición judicial o de otro procedimiento judicial necesario dentro del término establecido en el Artículo 1775 constituirá cumplimiento del deber de diligencia respecto del titular promovente mientras el caso se tramite de buena fe y con razonable diligencia.*

Sección 6.- Se enmienda el Artículo 9 de la Ley Núm. 24 de 22 de abril de 1931, según enmendada, conocida como "Ley del Registro Demográfico de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 9.- Información en certificados de defunción.

Los certificados de defunción contendrán la siguiente información, la que por la presente se declara necesaria para los propósitos legales, sociales y sanitarios que han de servir los documentos que se inscriban:

(1) ...

...

(22) ...

(23) Número de Seguro Social del fallecido.

(24) Nombre completo del cónyuge supérstite, si lo hubiere y si dicha información es conocida o puede obtenerse razonablemente.

(25) En un Anejo de Información Sucesoral, el nombre completo, relación con el causante, dirección conocida y fecha de nacimiento, si se conoce o puede obtenerse razonablemente, de los hijos del causante y de cualesquiera otras personas que, según el mejor conocimiento del declarante, pudieran estar llamadas a su sucesión. Cuando al momento de la inscripción exista una determinación judicial, notarial o testamentaria que identifique herederos o personas llamadas a suceder, podrá hacerse referencia a dicha determinación.

La información requerida en los incisos (23), (24) y (25) será utilizada para los fines administrativos dispuestos en esta Ley y no formará parte de las copias certificadas de defunción expedidas a particulares. La imposibilidad del declarante de obtener la información sucesoral de

una persona no retrasará la inscripción de la defunción ni la expedición del permiso de enterramiento, siempre que se haga constar que la información no estaba disponible.

La información contenida en el inciso (25) tendrá carácter exclusivamente preliminar y administrativo. Su inclusión no constituirá reconocimiento, adjudicación, aceptación ni prueba de la condición de heredero y no sustituirá un testamento, declaratoria de herederos, escritura, resolución judicial, procedimiento notarial o cualquier otro mecanismo reconocido por ley para determinar derechos sucesorales.

El Secretario de Salud adoptará la reglamentación necesaria para implementar este inciso.

Sección 7.- Se enmienda el Artículo 38(b) de la Ley Núm. 24 de 22 de abril de 1931, según enmendada, conocida como "Ley del Registro Demográfico de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 38.- Copias certificadas de certificados.

A. ...

B. Transcripciones electrónicas de certificados de nacimientos.

Las agencias del Gobierno Federal o Estatal, incluyendo los tribunales, podrán obtener libre de derechos, pero sin gastos para el Gobierno de Puerto Rico, transcripciones electrónicas de todos los certificados de nacimiento, casamiento y defunción que se registren, cuando se fueren a utilizar para fines oficiales.

Estas transcripciones electrónicas serán emitidas directamente por el Registro Demográfico a la agencia Estatal o Federal o a los tribunales. *En el caso de certificados de defunción, el Registro Demográfico transmitirá de manera automática y mediante un sistema electrónico al Departamento de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, no*

más tarde de cinco (5) días laborables después de su inscripción, la información estrictamente necesaria para identificar al causante y administrar las obligaciones sucesorales, contributivas y de actualización de titularidad dispuestas por ley.

La transmisión al Departamento de Hacienda incluirá el número de Seguro Social del causante y podrá incluir los nombres y demás datos contenidos en el Anexo de Información Sucesoral cuando sean necesarios para crear o vincular el expediente del caudal relicto, identificar personas que potencialmente deban ser notificadas y cumplir los fines de la ley. La identidad y número de Seguro Social o identificación contributiva de cada heredero finalmente determinado se informará a Hacienda mediante los mecanismos sucesorales y contributivos correspondientes. La transmisión al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales se limitará a la información necesaria para identificar inmuebles que aparezcan en sus sistemas a nombre del causante y dar seguimiento a su eventual actualización de titularidad.

La información transmitida al amparo de este inciso se utilizará exclusivamente para los fines dispuestos en esta Ley.

C. ...

...

Sección 8.- Se enmienda el apartado (e) y se añade un nuevo apartado (f) a la Sección 2051.01 de la Ley 1-2011, según enmendada, conocida como "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011", para que lea como sigue:

Sección 2051.01.- Planilla Final de Contribución sobre Caudal Relicto.

(a) ...

...

(e) Planilla Informativa para causantes fallecidos luego del 31 de diciembre de 2017. — Todo Administrador de un caudal relicto, cuyo causante haya fallecido luego del 31 de diciembre de 2017, deberá rendir al Secretario, dentro del término de **[doce (12) meses]** *seis (6) meses* inmediatamente siguientes a la fecha del fallecimiento del causante, una planilla informativa bajo juramento con arreglo a los requisitos que por reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general disponga el Secretario. No se requerirá incluir en dicha planilla el valor en el mercado de las propiedades, a la fecha de la muerte del causante, pero se tendrá que incluir una descripción detallada de cada propiedad, incluyendo cualquier identificador único que existiese según el tipo de propiedad y la base o costo contributivo en manos del causante.

...

(f) Información y seguimiento del deber de diligencia en caudales que contengan bienes inmuebles en Puerto Rico.

(1) Cuando un caudal relicto de un causante fallecido luego de la fecha de efectividad de este apartado contenga uno o más bienes inmuebles sitos en Puerto Rico, la Planilla Informativa requerida por el apartado (e) deberá incluir, además de cualquier otra información requerida por el Secretario:

(A) nombre completo, dirección y número de Seguro Social o identificación contributiva de cada heredero o titular que haya sido determinado o identificado conforme a derecho;

(B) la fuente conocida del derecho sucesoral, incluyendo testamento, declaratoria de herederos, escritura, resolución judicial u otro documento pertinente;

(C) la participación correspondiente a cada titular, cuando haya sido determinada;

(D) la descripción de cada bien inmueble incluido en el caudal y su número de catastro, si estuviera disponible;

(E) el estado del trámite sucesoral a la fecha de radicación, indicando si la partición ha sido completada, si existe una acción o procedimiento pendiente, si los titulares han formalizado un pacto de indivisión conforme al Artículo 1775-A, si existe una circunstancia que pudiera constituir justa causa o si se ha realizado cualquier otra actuación encaminada al cumplimiento del deber de diligencia; y

(F) cualquier documento que el Secretario determine razonablemente necesario para acreditar el estado informado.

(2) Cuando en la Planilla Informativa rendida dentro del término de seis (6) meses se informe que el deber de diligencia dispuesto en el Artículo 1775 del Código Civil permanece pendiente, el Administrador o cualquier titular interesado deberá, no más tarde de treinta (30) días después de cumplirse doce (12) meses desde el fallecimiento, presentar al Secretario una actualización que acredite la forma en que se atendió el deber, incluyendo la partición, un procedimiento diligentemente tramitado, un pacto de indivisión válido bajo el Artículo 1775-A o la existencia de justa causa. La justa causa únicamente podrá acreditarse mediante resolución, orden, certificación u otro documento expedido por un tribunal que evidencie la circunstancia correspondiente, o mediante certificación notarial expedida a esos efectos. Presentado cualquiera de estos documentos, el Secretario tendrá por acreditada la justa causa para fines de este apartado y no podrá adjudicar de novo los hechos, derechos o controversias que la originan.

(3) La acreditación de justa causa no autorizará una demora indefinida. El Secretario podrá requerir, no más de una vez al año, la presentación de un documento judicial actualizado o de una

nueva certificación notarial que acredite que la circunstancia continúa vigente. No se reconocerá justa causa sobre la base de declaraciones juradas, comunicaciones privadas u otros documentos distintos de los expresamente autorizados en este apartado.

(4) Si vencido el término dispuesto en el párrafo (2) Hacienda no recibe evidencia de cumplimiento mediante partición, procedimiento diligentemente tramitado, pacto de indivisión válido bajo el Artículo 1775-A o justa causa acreditada en la forma dispuesta en este apartado, el Secretario notificará por escrito a cada heredero o titular identificado que pudiera resultar responsable. La notificación describirá el incumplimiento y concederá un término de sesenta (60) días para presentar evidencia, subsanar la omisión o presentar el documento judicial o la certificación notarial correspondiente. Ninguna penalidad podrá imponerse sin esta notificación y oportunidad de ser oído.

(5) Transcurrido el término de sesenta (60) días sin que se haya corregido el incumplimiento o demostrado alguna forma de cumplimiento o justa causa en la forma dispuesta en este apartado, el Secretario podrá imponer una penalidad administrativa de quinientos dólares ($500) a cada heredero o titular que determine, mediante notificación fundamentada, que ha contribuido de manera injustificada al incumplimiento del deber de diligencia. Por cada período adicional de doce (12) meses en que persista el incumplimiento, podrá imponerse una penalidad adicional de quinientos dólares ($500), hasta un máximo acumulado de tres mil dólares ($3,000) por persona respecto del mismo caudal.

(6) La penalidad será de naturaleza personal y no se cargará automáticamente contra el caudal ni contra un inmueble hereditario. No se impondrá a quien demuestre que repudió válidamente la herencia; que no había sido determinado o notificado como titular; que carecía de

capacidad legal para actuar por sí; que solicitó o consintió oportunamente la partición; que promovió el procedimiento judicial o notarial necesario; que suscribió o consintió a un pacto de indivisión permitido por el Artículo 1775-A; o que el incumplimiento es atribuible a otra persona o a circunstancias fuera de su control.

(7) El Secretario establecerá un procedimiento de reconsideración y revisión compatible con las garantías aplicables bajo este Código y la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

(8) La imposición o pago de una penalidad no extinguirá el deber de informar ni afectará los derechos sustantivos de los titulares sobre los bienes. La penalidad no se interpretará como una contribución sobre la transmisión hereditaria ni como autorización para que el Estado ordene la venta, arrendamiento, hipoteca, desarrollo o utilización económica de un inmueble.

(9) El Secretario compartirá electrónicamente con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales la identidad de los titulares finalmente informados, los números de catastro y el estado administrativo de la sucesión, exclusivamente para actualizar sus sistemas y administrar la contribución sobre la propiedad. Tal intercambio no constituirá adjudicación de título ni sustituirá los actos requeridos por el Registro de la Propiedad.

(10) El Secretario podrá crear una certificación electrónica de estado de cumplimiento sucesoral que indique si, para fines de este apartado, la partición fue acreditada, existe un procedimiento pendiente, se formalizó un pacto de indivisión permitido por el Artículo 1775-A o existe una justa causa acreditada mediante documento judicial o certificación notarial. Esta certificación será distinta del certificado de cancelación de gravamen contributivo dispuesto en este Código.

Sección 9.- Se enmienda el Artículo 7.052 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", para que lea como sigue:

Artículo 7.052.- Deber de Notificar Cambio de Dueño; Deber de Pagar Contribuciones Adeudadas con Intereses y Recargos.

Será deber de toda persona que adquiera una propiedad, ya sea por compraventa, donación, herencia, traspaso, cesión, dación, o cualquier otro método, notificar dicho cambio de titularidad al CRIM mediante el formulario creado por el CRIM al efecto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la adquisición de la propiedad, independientemente de que haya presentado dicha transacción al Registro de la Propiedad.

Toda persona que omita hacer la antedicha notificación será responsable del pago de los recibos expedidos a nombre del dueño o dueños anteriores, aun cuando los mismos correspondan a periodos contributivos posteriores a la adquisición, con los intereses, recargos y penalidades correspondientes, sin sujeción a los términos para la imposición y notificación de las contribuciones dispuestos en este Capítulo. Será responsable también del gravamen contributivo que pese sobre la propiedad al momento de la adquisición. No se cancelarán los recibos ya expedidos, sino que se modificarán los mismos, para reflejar los cambios de dueño sin afectar los intereses y recargos ya impuestos.

Al recibir del Registro Demográfico una transmisión electrónica que informe el fallecimiento de una persona, el CRIM cotejará razonablemente si esa persona figura en sus sistemas como titular de uno o más bienes inmuebles. Cuando exista coincidencia suficiente, el

CRIM podrá incluir en su expediente una anotación administrativa de "titular fallecido - sucesión pendiente de actualización" y vincular la propiedad al expediente sucesoral correspondiente.

La anotación administrativa no constituirá una transferencia de dominio, no determinará quiénes son los herederos, no alterará el tracto registral y no sustituirá la presentación de documentos ante el Registro de la Propiedad. Su único propósito será facilitar el seguimiento, la notificación, el cobro y la actualización posterior de la información contributiva y catastral.

El CRIM establecerá mecanismos electrónicos para recibir del Departamento de Hacienda la información autorizada por ley sobre los herederos finalmente identificados y el estado de cumplimiento sucesoral.

Sección 10.- Coordinación interagencial.

El Departamento de Salud, por conducto del Registro Demográfico; el Departamento de Hacienda; y el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales celebrarán los acuerdos interagenciales necesarios para implementar el intercambio electrónico de la información autorizada por esta Ley y coordinar la actualización de los expedientes sucesorales, contributivos y catastrales.

Sección 11.- Informe anual.

No más tarde del 1 de marzo de cada año, comenzando en el segundo año natural posterior a la fecha de efectividad de esta Ley, el Departamento de Hacienda y el CRIM presentarán conjuntamente a la Secretaría de cada Cuerpo de la Asamblea Legislativa un informe estadístico, agregado y libre de información personalmente identificable, que incluya, como mínimo:

(a) número de caudales relictos informados durante el año que incluyeron bienes inmuebles sitos en Puerto Rico;

(b) número de caudales que acreditaron cumplimiento del deber de diligencia dentro de doce (12) meses, desglosados entre partición completada, procedimiento pendiente, pacto de indivisión y justa causa;

(c) número de justas causas acreditadas mediante documento judicial o certificación notarial, desglosadas por categoría general;

(d) número de acciones de partición judicial informadas como pendientes;

(e) número de pactos de indivisión informados al amparo del Artículo 1775-A;

(f) número de notificaciones de incumplimiento y penalidades impuestas, reconsideradas, reducidas o dejadas sin efecto;

(g) número de inmuebles que, según los sistemas del CRIM, continuaban asociados a titulares fallecidos luego de uno (1), dos (2), cinco (5) y diez (10) años; y

(h) número de inmuebles cuya información de titularidad contributiva fue actualizada durante el año como resultado de los mecanismos creados por esta Ley.

El informe deberá incluir recomendaciones administrativas o legislativas para mejorar la regularización de comunidades hereditarias, aumentar la certeza de titularidad, facilitar la inversión privada y la creación de riqueza, y promover la conservación y rehabilitación de inmuebles sin imponer a sus propietarios un uso económico particular.

Sección 12.- Reglamentación.

El Secretario de Hacienda, el Secretario de Salud y el Director Ejecutivo del CRIM adoptarán o enmendarán, dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a la aprobación de esta Ley, los reglamentos, formularios, determinaciones administrativas, procedimientos y acuerdos que sean necesarios para su implantación. Podrán adoptar reglamentación conjunta cuando ello facilite el intercambio electrónico y reduzca cargas innecesarias sobre los ciudadanos.

Sección 13.- Disposiciones transitorias.

(a) Para causantes que fallezcan a partir de la fecha de efectividad de esta Ley, el término dispuesto en el Artículo 1775 comenzará a computarse desde la fecha del fallecimiento.

(b) Para sucesiones abiertas antes de la fecha de efectividad de esta Ley que todavía contengan bienes inmuebles en comunidad hereditaria, se concederá un término de dieciocho (18) meses desde dicha fecha para cumplir el deber de diligencia mediante cualquiera de las alternativas reconocidas en el Artículo 1775-A, incluyendo completar la partición, iniciar y tramitar diligentemente el procedimiento necesario, formalizar un pacto de indivisión o acreditar justa causa ante el Departamento de Hacienda mediante documento judicial o certificación notarial.

(c) No se impondrá penalidad por períodos de inacción ocurridos antes de la fecha de efectividad de esta Ley. La penalidad aplicable a sucesiones preexistentes solo podrá imponerse luego del vencimiento del término transitorio y del procedimiento de notificación y subsanación establecido en esta Ley.

Sección 14.- Interpretación y salvaguarda de derechos.

Esta Ley se interpretará de manera que promueva la diligencia sucesoral, la certeza y actualización de la titularidad inmobiliaria, la protección del valor de las propiedades, la inversión privada, la creación de riqueza, la utilización de mecanismos de mayoría cualificada con salvaguardas para los titulares disidentes y la conservación de las comunidades, sin menoscabar los derechos constitucionales de propiedad y debido proceso. Nada de lo dispuesto autorizará al Departamento de Hacienda, al CRIM o al Registro Demográfico a adjudicar derechos hereditarios, ordenar la venta, arrendamiento, hipoteca, desarrollo, ocupación o utilización económica de un inmueble, exigir que una propiedad sea puesta en el mercado, determinar cuál constituye su uso económicamente más rentable, o sustituir la jurisdicción de los tribunales y del Registro de la Propiedad. Los titulares podrán conservar voluntariamente un inmueble en común mediante un pacto de indivisión conforme al Artículo 1775-A y al Artículo 1608 de este Código y ninguna agencia podrá penalizarlos meramente porque el inmueble no produzca ingresos o permanezca reservado para uso futuro, siempre que hayan cumplido el deber de diligencia dispuesto en esta Ley.

Sección 15.- Separabilidad.

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección o parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional por un tribunal con jurisdicción competente, la sentencia dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de sus disposiciones, sino que su efecto quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, artículo, disposición, sección o parte así declarada nula o inconstitucional.

Sección 16.- Cláusula de supremacía.

Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier disposición reglamentaria incompatible con sus propósitos. Las agencias concernidas armonizarán sus reglamentos y formularios con lo aquí dispuesto.

Sección 17.- Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir ciento ochenta (180) días después de su aprobación. Las agencias concernidas podrán realizar desde su aprobación los actos preparatorios, acuerdos interagenciales, desarrollos tecnológicos y procesos de reglamentación necesarios para su implantación.