GOBIERNO DE PUERTO RICO

20 ma Asamblea Legislativa — 4ta Sesión Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

R. C. de la C. 419

15 DE OCTUBRE DE 2026

Presentada por el representante *Santiago Guzmán*

Referida a la Comisión de Agricultura

RESOLUCIÓN CONJUNTA

Para ordenar a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico identificar, mensurar y segregar de la finca número 3,594 de Toa Baja, denominada Ingenio Pastillo, aquella porción de terreno donde ubica el Sector Monserrate de la Comunidad Ingenio, en el Barrio Sabana Seca del Municipio Autónomo de Toa Baja, y transferir, por el precio nominal de un dólar ($1.00), al Municipio Autónomo de Toa Baja el pleno dominio de la parcela resultante; disponer que la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, en coordinación con el Municipio Autónomo de Toa Baja, realice los trámites administrativos y registrales necesarios para individualizar, transferir e inscribir el inmueble; facultar al Municipio Autónomo de Toa Baja a realizar, una vez adquirido el inmueble, las segregaciones y demás gestiones necesarias para encaminar el traspaso de los solares residenciales que componen el Sector Monserrate, sin que ello constituya una adjudicación de titularidad sobre solares particulares; establecer las condiciones restrictivas aplicables a la transferencia; disponer que la transferencia se realice sin sujeción a las disposiciones del Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal", en cuanto a la evaluación y disposición de bienes inmuebles; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a una vivienda digna y la certeza jurídica sobre la titularidad de los solares donde ubican los hogares constituyen elementos esenciales para la estabilidad familiar, la planificación comunitaria y el desarrollo ordenado de los municipios. En el Sector Monserrate de la Comunidad Ingenio, en el Municipio Autónomo de Toa Baja,

múltiples familias han residido por largos periodos en los solares donde ubican sus viviendas sin contar con títulos de propiedad que formalicen jurídicamente sus derechos sobre dichos terrenos. Esta situación dificulta la realización de mejoras permanentes, la tramitación de permisos, el acceso a determinados programas de asistencia gubernamental y otras gestiones directamente relacionadas con la vivienda.

Ante esta realidad, la Cámara de Representantes aprobó la Resolución de la Cámara 590 con el propósito de investigar la situación de la titularidad de los solares residenciales del Sector Monserrate, identificar las entidades gubernamentales con injerencia y evaluar los procesos disponibles para atenderla. Como parte de esa investigación se recabó información del Registro de la Propiedad, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, de la Autoridad de Tierras, del Departamento de la Vivienda, de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, del Departamento de Justicia y del Municipio Autónomo de Toa Baja.

La información recopilada permitió identificar la finca número 3,594[1] de Toa Baja, denominada Ingenio Pastillo, radicada en el Barrio Sabana Seca. El Registro de la Propiedad refleja que dicha finca consta inscrita a favor de la Autoridad de Tierras de Puerto Rico y que, luego de las segregaciones que constan al margen, mantiene un remanente registral de seiscientas punto tres cuatro cero cuatro (600.3404) cuerdas.

El historial registral de la finca número 3,594 evidencia, además, que a través de los años se han segregado distintas porciones de dicha finca matriz. Entre las operaciones reflejadas en el Registro se encuentra la segregación de un predio formado por dos parcelas, con una cabida conjunta de 196,350.5585 metros cuadrados, que pasó a constituir la finca número 33,335 de Toa Baja y que se relaciona con la Comunidad Villa Calma. Asimismo, la descripción registral hace constar que dentro del perímetro de uno de los predios que componen la finca existe un terreno de una cuerda perteneciente al Municipio de Toa Baja. Estos antecedentes demuestran la viabilidad registral de individualizar mediante mensura y segregación áreas comunitarias comprendidas dentro de la finca matriz.

La investigación legislativa también permitió concluir que antes de formalizar cualquier transferencia es necesario delimitar con precisión la porción de terreno que corresponde al Sector Monserrate. Por ello, esta Resolución Conjunta no dispone la transferencia de la totalidad de la finca número 3,594. Su alcance se limita a ordenar la identificación, mensura y segregación de aquella porción donde ubica el Sector Monserrate de la Comunidad Ingenio, de modo que la cabida, configuración,

---

[1] *Folios Registrales Finca 3594 de Toa Baja, Sección II de Bayamón:* https://drive.google.com/file/d/1Io1zUlMlEuQVHkeCk51Dv5jM7fnFlNGJ/view?usp=drive_link

colindancias y descripción legal definitiva de la parcela resultante sean las que determine la mensura correspondiente y los trámites de segregación aplicables.

El Departamento de Justicia señaló durante la investigación que la Ley Núm. 132 de 1 de julio de 1975, según enmendada, provee un mecanismo para atender la titularización de viviendas enclavadas en terrenos públicos. La presente medida no adjudica automáticamente títulos individuales ni sustituye los requisitos que resulten aplicables a cada ocupante. Su propósito inmediato es distinto: colocar la parcela que comprende el Sector Monserrate bajo la titularidad del Municipio Autónomo de Toa Baja, de forma que el gobierno municipal pueda coordinar de manera ordenada las mensuras, subdivisiones, gestiones administrativas y demás actuaciones necesarias para encaminar posteriormente la segregación de los solares residenciales conforme al ordenamiento jurídico aplicable.

El Artículo 1.008 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", faculta a los municipios a adquirir bienes muebles e inmuebles de cualquier agencia pública, a título gratuito u oneroso. Asimismo, el Artículo 2.020 de dicho Código faculta a la Asamblea Legislativa a transferir a los municipios, mediante Resolución Conjunta, el título de propiedad, usufructo o uso de cualquier terreno o facilidad del Gobierno estatal, sujeto o no a condiciones. Estas disposiciones proveen el marco jurídico para formalizar la transferencia al Municipio Autónomo de Toa Baja de la parcela que resulte del proceso de identificación, mensura y segregación dispuesto en esta medida.

La transferencia por el precio nominal de un dólar ($1.00) responde a un interés público sustancial. El inmueble permanecerá bajo titularidad pública y la transferencia permitirá que el Municipio atienda directamente una situación de incertidumbre que afecta a una comunidad residencial existente, coordine la segregación de los terrenos y facilite la planificación de servicios e infraestructura. De esta manera, la medida persigue fortalecer la seguridad jurídica de la comunidad sin disponer de un activo público para fines ajenos al interés gubernamental. Por esas mismas razones, la medida dispone que la transferencia se realice sin sujeción al procedimiento de evaluación y disposición de bienes inmuebles establecido en el Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal". Dicho procedimiento está concebido principalmente para la disposición de propiedades en desuso y la generación de ingresos al erario, mientras que el inmueble objeto de esta Resolución Conjunta está ocupado por una comunidad residencial existente, permanecerá bajo titularidad pública y quedará sujeto a condiciones de uso y reversión.

Por todo lo anterior, esta Asamblea Legislativa entiende procedente ordenar a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico identificar, mensurar y segregar de la finca número 3,594 de Toa Baja la porción de terreno correspondiente al Sector Monserrate de la

Comunidad Ingenio y transferir, por el precio nominal de un dólar ($1.00), el pleno dominio de la parcela resultante al Municipio Autónomo de Toa Baja.

RESUÉLVESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se ordena a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico identificar, mensurar y segregar de la finca número 3,594 de Toa Baja, denominada Ingenio Pastillo, aquella porción de terreno donde ubica el Sector Monserrate de la Comunidad Ingenio, en el Barrio Sabana Seca del Municipio Autónomo de Toa Baja, y transferir, por el precio nominal de un dólar ($1.00), al Municipio Autónomo de Toa Baja el pleno dominio de la parcela resultante; se dispone que la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, en coordinación con el Municipio Autónomo de Toa Baja, realice los trámites técnicos, administrativos y registrales necesarios para individualizar, transferir e inscribir el inmueble; se faculta al Municipio Autónomo de Toa Baja a realizar, una vez adquirido el inmueble, las subdivisiones, segregaciones y demás gestiones necesarias para encaminar la regularización de los solares residenciales que componen el Sector Monserrate, sin que ello constituya una adjudicación de titularidad sobre solares particulares; se establecen las condiciones de uso y reversión del inmueble; y se dispone que la transferencia se realice sin sujeción a las disposiciones del Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal", en cuanto a la evaluación y disposición de bienes inmuebles. La cabida, configuración, colindancias y descripción legal definitiva del inmueble serán aquellas que resulten de la mensura y del correspondiente procedimiento de segregación. La transferencia ordenada mediante esta

Resolución Conjunta se limita exclusivamente a la porción de terreno correspondiente al Sector Monserrate y no comprenderá el remanente de la finca número 3,594.

Sección 2.-Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Sección 1, la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, en coordinación con el Municipio Autónomo de Toa Baja, tendrá a su cargo realizar o contratar la mensura del terreno; preparar, corregir, presentar y tramitar los planos correspondientes; determinar la cabida y colindancias definitivas; preparar la descripción legal de la parcela a segregarse; y realizar cualquier otro trámite administrativo, técnico o registral necesario para individualizar el inmueble. Podrán utilizarse planos, levantamientos, fotografías aéreas, información catastral y estudios previamente realizados que resulten útiles para delimitar el Sector Monserrate, sujeto a la correspondiente validación profesional y administrativa.

Sección 3.-Una vez aprobada la segregación, la Autoridad de Tierras de Puerto Rico y el Municipio Autónomo de Toa Baja suscribirán y otorgarán todos aquellos documentos públicos y privados que sean necesarios para formalizar la transferencia e inscribir el pleno dominio de la parcela resultante a favor del Municipio Autónomo de Toa Baja en el Registro de la Propiedad. El inmueble se transferirá en el estado y condición en que se encuentre y sujeto a aquellas cargas, servidumbres y demás derechos reales que legalmente resulten aplicables a la parcela segregada.

Sección 4.-Una vez adquirida la titularidad del inmueble, el Municipio Autónomo de Toa Baja podrá realizar o gestionar las mensuras, subdivisiones, segregaciones, planos, estudios y demás procedimientos administrativos, notariales y registrales necesarios para encaminar la regularización de los solares residenciales que componen el Sector

Monserrate. A esos fines, podrá coordinar con el Departamento de la Vivienda, el Departamento de Justicia, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos y cualquier otra entidad pública concernida. Nada de lo dispuesto en esta Resolución Conjunta constituirá por sí solo una adjudicación de titularidad sobre un solar particular ni eximirá a los ocupantes del cumplimiento de los requisitos legales y reglamentarios que resulten aplicables a la eventual adjudicación de títulos individuales.

Sección 5.-La transferencia ordenada en esta Resolución Conjunta se realizará sin sujeción a las disposiciones del Capítulo 5 de la Ley 26-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Cumplimiento con el Plan Fiscal", en cuanto a la evaluación y disposición de bienes inmuebles.

Sección 6.-El inmueble transferido mediante esta Resolución Conjunta se destinará exclusivamente a los fines dispuestos en la Sección 4. El Municipio Autónomo de Toa Baja no podrá enajenar, gravar ni ceder el inmueble, en todo o en parte, para fines distintos a los aquí dispuestos. No se considerarán contrarias a esta disposición las transferencias de solares individuales a favor de sus ocupantes que se realicen conforme al ordenamiento jurídico aplicable. Si el Municipio destina el inmueble, o cualquier porción de este, a un fin distinto, el título de la porción afectada revertirá a la Autoridad de Tierras de Puerto Rico. Las condiciones dispuestas en esta Sección se harán constar en la escritura de transferencia y en el Registro de la Propiedad.

Sección 7.-La Autoridad de Tierras de Puerto Rico deberá iniciar inmediatamente las gestiones necesarias para cumplir con esta Resolución Conjunta y completar aquellas

actuaciones bajo su responsabilidad dentro de un término no mayor de sesenta (60) días laborables contados a partir de su aprobación. Cuando la mensura, segregación, aprobación de planos, inscripción o cualquier otro trámite requiera la intervención o aprobación de otra agencia, dependencia o entidad, dicho término no impedirá la continuación y culminación de los procedimientos que hayan sido iniciados oportunamente.

Sección 8.-La Autoridad de Tierras de Puerto Rico, el Municipio Autónomo de Toa Baja y las demás agencias, dependencias e instrumentalidades concernidas deberán realizar todas aquellas acciones necesarias y convenientes para dar cumplimiento a esta Resolución Conjunta. Una vez formalizada e inscrita la transferencia de la parcela a favor del Municipio, la Autoridad de Tierras remitirá a la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, por conducto de las Secretarías de ambos Cuerpos, una Certificación acreditando el cumplimiento de lo dispuesto en esta medida.

Sección 9.-Esta Resolución Conjunta comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.