

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

2^{da}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 727

17 de septiembre de 2025

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo 77, inciso 2, de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, a los fines de ajustar los honorarios notariales por la autorización de instrumentos públicos con cuantía, aumentando las tarifas del uno por ciento (1%) al diez por ciento (10%) y del uno y medio por ciento (1.5%) al diez y medio por ciento (10.5%) en ciertos casos, en respuesta a la realidad económica actual de Puerto Rico; garantizar una compensación justa para los notarios en reconocimiento a su preparación académica y profesional; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, establece el marco legal que regula la práctica notarial en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Entre sus disposiciones, el Artículo 77 fija los honorarios notariales que los notarios pueden cobrar por la autorización de instrumentos públicos, incluyendo aquellos con cuantía. Sin embargo, dichas tarifas, establecidas originalmente en 1987 y con enmiendas posteriores limitadas, no han sido revisadas de manera sustancial en décadas, lo que ha resultado en una compensación inadecuada para los notarios, considerando la realidad económica actual y las exigencias de su rol profesional.

Puerto Rico enfrenta desafíos económicos significativos, incluyendo un aumento en el costo de vida, inflación sostenida y limitaciones fiscales derivadas de la reestructuración de la deuda pública bajo la Ley PROMESA (Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act). Según datos recientes del Departamento del Trabajo y Recursos Humanos de Puerto Rico, el índice de precios al consumidor ha aumentado consistentemente en los últimos años, mientras que los ingresos de los profesionales, incluyendo los notarios, no han crecido proporcionalmente. Esta disparidad afecta la capacidad de los notarios para mantener oficinas operativas, invertir en educación legal continuada y cubrir los costos asociados con el cumplimiento de las regulaciones notariales, como la fianza notarial y la inspección de protocolos por la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN).

El notario público en Puerto Rico no solo es un profesional del derecho, sino también un funcionario delegado por el Estado, encargado de garantizar la legalidad, autenticidad y seguridad jurídica de las transacciones. Este rol requiere una preparación académica rigurosa, que incluye la obtención de un grado en derecho, la aprobación de la reválida de abogacía y notaría, y el cumplimiento de estrictos estándares éticos y profesionales supervisados por el Tribunal Supremo de Puerto Rico. A pesar de estas exigencias, los honorarios notariales actuales, que en muchos casos se calculan al 1% o 1.5% del valor de los instrumentos, no reflejan el valor del servicio prestado ni los costos operativos que enfrentan los notarios en el contexto económico actual.

Por ejemplo, el Artículo 77, según enmendado por la Ley Núm. 209 de 2015, establece que para instrumentos con cuantía entre \$10,001 y \$500,000, los honorarios notariales son del 1% del valor, y para aquellos que excedan \$500,000, se aplica una tasa combinada del 1% hasta \$500,000 más el 0.5% por el exceso hasta \$10,000,000. Estas tarifas, fijadas hace más de una década, no se han ajustado para reflejar la inflación, el aumento en los costos operativos o la complejidad de las transacciones modernas. En comparación, otros países con sistemas notariales de tipo latino han implementado

tarifas más altas para garantizar la sostenibilidad de la profesión, reconociendo su rol crítico en la seguridad jurídica.

Esta medida propone aumentar los honorarios notariales al 10% para instrumentos con cuantía entre \$10,001 y \$500,000, y al 10.5% para instrumentos que excedan los \$500,000, hasta un máximo de \$10,000,000, manteniendo la estructura escalonada existente pero ajustándola a los parámetros económicos actuales. Este incremento busca: (1) garantizar una compensación justa para los notarios, acorde con su preparación y responsabilidades; (2) fortalecer la estabilidad financiera del notariado puertorriqueño, permitiendo la inversión en tecnología y recursos para mejorar los servicios; y (3) mantener la accesibilidad de los servicios notariales para la ciudadanía, al tiempo que se protege la integridad de la fe pública notarial.

La Asamblea Legislativa reconoce que la función notarial es esencial para el tráfico jurídico en Puerto Rico, desde la compraventa de propiedades hasta la constitución de hipotecas y testamentos. Ajustar los honorarios notariales no solo hace justicia a los profesionales que dedican años de estudio y práctica a esta labor, sino que también fortalece el sistema de fe pública, asegurando que las transacciones sean seguras, legales y confiables. Por estas razones, se justifica la aprobación de esta medida.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987,
2 según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, para que lea como
3 sigue:

4 **“Artículo 77.- Honorarios Notariales - Arancelarios**

5 Por la autorización de instrumentos con cuantía se percibirán los honorarios
6 notariales que resulten aplicando el valor de los bienes objeto del negocio jurídico

1 documentado, o que medie cosa o cantidad de valor determinable, conforme a la
2 siguiente escala:

3 (a) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa
4 o cantidad de valor determinable cuyo valor no exceda de diez mil (10,000) dólares, los
5 honorarios notariales fijados por este Arancel serán de ciento cincuenta (150) dólares.

6 (b) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa
7 o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil (10,000) dólares, pero
8 que no exceda de quinientos mil (500,000) dólares, los honorarios notariales fijados por
9 este Arancel serán el diez por ciento (10%) de su valor.

10 (c) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa
11 o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de quinientos mil (500,000) dólares,
12 los honorarios notariales fijados por este Arancel serán el diez por ciento (10%) hasta
13 dicha suma, más el diez y medio por ciento (10.5%) por el exceso de dicha suma hasta
14 diez millones (10,000,000) de dólares.

15 (d) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa
16 o cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez millones (10,000,000) de
17 dólares, los honorarios notariales serán los establecidos en el inciso (c) anterior hasta
18 dicha suma, más los honorarios notariales que sean acordados entre las partes y el
19 notario por el exceso de diez millones (10,000,000) de dólares.

20 (e) En los casos de vivienda de nueva construcción y en los de refinanciamiento
21 donde una parte otorgue en una misma transacción más de un instrumento público
22 ante el mismo notario, se autoriza a este último a cobrar por los honorarios notariales

1 del instrumento de mayor valor, lo establecido en los incisos (b) y (c) anteriores, y por
2 los demás instrumentos de esa misma transacción, cobrará la mitad de lo dispuesto en
3 los incisos anteriores; disponiéndose, que la suma de lo cobrado nunca será mayor del
4 diez por ciento (10%) del instrumento público de mayor valor.

5 (f) En los casos de viviendas de interés social los instrumentos públicos que se
6 otorguen y en los que intervenga la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de
7 Puerto Rico, el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico, el Banco Gubernamental
8 de Fomento de Puerto Rico y cualquier otra agencia o instrumentalidad del Gobierno,
9 sea estatal, municipal o federal, de manera directa o por medio de programas de
10 subsidios, el arancel será fijado mediante acuerdo entre la parte y el notario, pero nunca
11 será menor del punto veinticinco por ciento (0.25%) o doscientos cincuenta dólares
12 (\$250), lo que sea mayor, salvo que la ley habilitadora o reglamento que establezca el
13 programa gubernamental disponga otra cosa.

14 (g) Por la autorización de instrumentos públicos sin cuantía, los honorarios
15 notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el notario, pero nunca serán menores
16 de ciento cincuenta dólares (\$150).

17 (h) Por la autorización de testimonios, declaraciones juradas y reconocimiento de
18 firmas o affidávit, los honorarios notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el
19 notario.

20 (i) Por las cancelaciones de hipoteca, los honorarios notariales serán establecidos
21 por acuerdo entre las partes y el notario, los cuales nunca serán menores del punto
22 cincuenta por ciento (0.50%) de la cuantía establecida como el principal del pagaré

1 garantizado por la hipoteca a cancelarse, cuyo valor no exceda de cinco millones de
2 dólares (\$5,000,000). Cuando exceda los cinco millones de dólares (\$5,000,000), los
3 honorarios notariales se establecerán por acuerdo entre las partes y el notario.

4 (j) Ningún notario podrá cobrar o recibir por sus servicios notariales otra
5 compensación que no sea la establecida en este capítulo, ya sea mediante reembolso de
6 los honorarios, concesión de descuentos o privilegios, o cualquier otro método utilizado
7 para reducir los honorarios aquí establecidos, salvo lo dispuesto en la propia ley.”

8 Artículo 2.- Cláusula de Separabilidad.

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

12 Artículo 3.- Vigencia.

13 Esta Ley comenzará a regir noventa (90) días después de su aprobación, para
14 permitir la notificación adecuada a los notarios y al público en general, y la adopción de
15 cualquier reglamento necesario por parte del Tribunal Supremo de Puerto Rico o la
16 Oficina de Inspección de Notarías.