

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

2^{da.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 853

10 de noviembre de 2025

Presentado por los señores *Rivera Schatz, Ríos Santiago, la señora Jiménez Santoni, los señores Matías Rosario, Morales Rodríguez, la señora Barlucea Rodríguez, los señores Colón La Santa, González López, las señoras Padilla Alvelo, Moran Trinidad, Pérez Soto, el señor Reyes Berrios, la señora Román Rodríguez, los señores Rosa Ramos, Sánchez Álvarez, Santos Ortiz, las señoras Soto Aguilú, Soto Tolentino, y el señor Toledo López*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar los artículos 11, 236, 237, 238, 280 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de facilitar el tráfico jurídico y minimizar los costos de las transacciones jurídicas a la ciudadanía; actualizar los requisitos del registrador de la propiedad; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En el año 2015 se aprobó la Ley 210 la cual introdujo importantes reformas en el derecho inmobiliario puertorriqueño. Entre las cuales se destacaron establecer un orden sistemático y coherente de los preceptos legales, además de lograr la incorporación y estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, de las doctrinas reconocidas en esta materia y el análisis y reconocimiento a características y negocios de gran desarrollo en Puerto Rico, así como la eliminación de aquellos que no eran propios de la actualidad

A pesar de que esta ley significó un gran avance en el derecho hipotecario ya han transcurrido 10 años desde su aprobación y es necesario evaluar áreas en las que se pueda lograr que los procesos en el Registro de la Propiedad sean más agiles y efectivos.

Con las enmiendas propuestas se facilita el tráfico jurídico y se minimizan los costos de las transacciones jurídica a la ciudadanía, sin menoscabo del principio de legalidad que debe regir de forma especial las transacciones llevadas a cabo en Registro de la Propiedad. Además, se hace menos oneroso para el público y para los notarios autorizantes el proceso de subsanar un defecto encontrado por el Registrador en el proceso de calificación que lleva a cabo.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1- Se enmienda el Artículo 11 de la Ley 210-2015, según enmendada,
- 2 conocida como la “Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
- 3 Asociado de Puerto Rico”, que se lea como sigue:
- 4 “Artículo 11. – Sentencias extranjeras.
5 Las sentencias extranjeras o dictadas por tribunales de los Estados Unidos de
6 América serán inscribibles siempre que estén contenidas en una resolución del Tribunal
7 de Primera Instancia mediante procedimiento de exequáтур. De dicho procedimiento se
8 dará conocimiento al Ministerio Fiscal o al Procurador de Familia, según sea el caso,
9 quien podrá comparecer de estimarlo conveniente en protección del interés público.
- 10 Estarán excluidas de este procedimiento las sentencias y resoluciones promulgadas
11 por los tribunales del sistema federal de los Estados Unidos de América.
- 12 *También estarán excluidas las sentencias y resoluciones promulgadas por un Tribunal*
13 *Estatal de Estados Unidos de América cuando copia certificada de las mismas se somete como*
14 *documento complementario del instrumento público a los únicos efectos de acreditar el estado*
15 *civil de los comparecientes al momento del otorgamiento del instrumento público que se califica*
16 *cuando el estado civil de los otorgantes al momento de otorgar el instrumento público sujeto a la*

1 *calificación es diferente al estado civil de los otorgantes que surge del Registro de la Propiedad*
2 *relacionado con el bien inmueble sobre el cual trata la presentación.”*

3 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 236 de la Ley 210-2015, según enmendada,
4 conocida como la “Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
5 Asociado de Puerto Rico”, que se lea como sigue:

6 “Artículo 236. – Notificación de la calificación.

7 **[Cuando el Registrador determine que existe un defecto en el documento que**
8 **impida su inscripción, notificará su calificación dentro del término de noventa (90)**
9 **días laborables, a partir de la fecha del asiento de presentación. La notificación se**
10 **hará por escrito a través del sistema de informática registral, a la dirección de correo**
11 **electrónico provista al momento de la presentación del documento. La notificación**
12 **será enviada al notario autorizante, al notario presentante de ser distinto, o a la**
13 **agencia pertinente, según proceda y de conformidad con lo establecido en el**
14 **Reglamento.]**

15 *Cuando el Registrador determine que existe un defecto en el documento que impida su*
16 *inscripción, hará una notificación extraoficial sobre el defecto. Esto dentro del término de*
17 *noventa (90) días laborables, a partir de la fecha del asiento de presentación.*

18 *Transcurrido el término concedido en la notificación extraoficial para la subsanación sin que*
19 *la misma se haya efectuado, el Registrado notificará su calificación. Tanto la notificación*
20 *extraoficial como la notificación oficial se harán por escrito a través del sistema de informática*
21 *registral, a la dirección de correo electrónico provista al momento de la presentación del*
22 *documento. La notificación será enviada al notario autorizante, al notario presentante de ser*

1 *distinto, o a la agencia pertinente, según proceda y de conformidad con lo establecido en el*
2 *Reglamento.”*

3 Sección 3 Se enmienda el Artículo 237 de la Ley 210-2015, según enmendada,
4 conocida como la “Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
5 Asociado de Puerto Rico”, que se lea como sigue:

6 “Artículo 237. – Contenido de la notificación; constancia en el diario.

7 **[La notificación deberá contener todos los fundamentos legales de la calificación y**
8 **expresará la fecha de caducidad. La notificación se hará constar mediante nota fechada**
9 **en el asiento de presentación.]**

10 *Tanto la notificación extraoficial como la oficial deberán contener todos los fundamentos*
11 *legales de la calificación y expresará, la notificación extraoficial, la fecha concedida para la*
12 *subsanación, y la notificación oficial, la fecha de caducidad. La notificación oficial se hará constar*
13 *mediante nota fechada en el asiento de presentación.”*

14 Sección 4.- Se enmienda el Artículo 238 de la Ley 210-2015, según enmendada,
15 conocida como la “Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
16 Asociado de Puerto Rico”, que se lea como sigue:

17 “Artículo 238. – Término para la corrección; interrupción y caducidad de la
18 notificación.

19 **[La corrección de los defectos notificados se efectuará dentro del término de**
20 **sesenta (60) días contados a partir de la fecha de la notificación. Si se hace más de una**
21 **notificación, el término de sesenta (60) días comenzará a contar desde la fecha de la**

1 última notificación. Dicho término quedará interrumpido cuando se corrija el defecto
2 notificado o se presente ante el Registrador un escrito de recalificación.

3 La interrupción del plazo llevará consigo la interrupción de los documentos
4 posteriormente presentados que hayan sido notificados por depender su inscripción
5 de los primeros. La interrupción del término se hará constar en el asiento de
6 presentación mediante nota fechada.

7 Se extenderá nota de caducidad en el asiento de presentación de no ser subsanado
8 el defecto dentro del término de sesenta (60) días o de no haberse presentado el
9 escrito de recalificación, sin que proceda la devolución o el crédito de aranceles.]

10 *La corrección de los defectos notificados mediante notificación extraoficial se efectuará dentro
11 del término de sesenta (60) días contados a partir de la notificación.*

12 *La corrección de la notificación oficial se efectuará dentro del término de sesenta (60) días
13 contados a partir de la fecha de la notificación. Si se hace más de una notificación, el término de
14 sesenta (60) días comenzará a contar desde la fecha de la última notificación. Dicho término
15 quedará interrumpido cuando se corrija el defecto notificado o se presente ante el Registrador un
16 escrito de recalificación.*

17 *La interrupción del plazo llevará consigo la interrupción de los documentos posteriormente
18 presentados que hayan sido notificados por depender su inscripción de los primeros. La
19 interrupción del término se hará constar en el asiento de presentación mediante nota fechada.*

20 *Se extenderá nota de caducidad en el asiento de presentación de no ser subsanado el defecto
21 dentro del término de sesenta (60) días o de no haberse presentado el escrito de recalificación, sin
22 que proceda la devolución o el crédito de aranceles."*

1 Sección 5.- Se enmienda el Artículo 280 de la Ley 210-2015, según enmendada,
2 conocida como la “Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
3 Asociado de Puerto Rico”, que se lea como sigue:

4 “Artículo 280. – Requisitos.

5 Para ser nombrado Registrador de la Propiedad es indispensable reunir los
6 requisitos siguientes:

7 Primero: Haber sido admitido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de
8 la profesión de abogado y notario.

9 Segundo: Tener por lo menos [diez (10)] *cinco* (5) años de experiencia en el ejercicio
10 de la profesión de abogado y notario o tener experiencia previa como Registrador de la
11 Propiedad.

12 Tercero: Tener buena reputación.”

13 Sección 6.- Separabilidad.

14 Si cualquier parte de esta ley fuese declarada nula por un Tribunal de
15 jurisdicción competente, este fallo no afectará ni invalidará el resto de la Ley y su efecto
16 quedará limitado al aspecto objeto de dicho dictamen judicial.

17 Sección 7.- Aplicabilidad

18 Las enmiendas contenidas en esta Ley aplicarán a todos los instrumentos
19 públicos que sean presentados para inscripción con posterioridad a la aprobación de la
20 misma, aun cuando hayan sido otorgados con anterioridad a esa fecha, o sea,
21 independientemente de su fecha de otorgamiento.

22 Sección 8.-Vigencia.

23 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de aprobación.