

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO
TEXTO DE APROBACIÓN FINAL POR LA CÁMARA)
(19 DE FEBRERO DE 2026)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

2da. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 972

12 DE NOVIEMBRE DE 2025

Presentado por el representante *Méndez Núñez*; la representante *Lebrón Rodríguez*; los representantes *Peña Ramírez, Torres Zamora, Román López, Aponte Hernández, Carlo Acosta, Charbonier Chinae, Colón Rodríguez*; la representante *del Valle Correa*; los representantes *Estévez Vélez, Franqui Atilés*; las representantes *González Aguayo, González González*; los representantes *Hernández Concepción, Jiménez Torres, López Román*; las representantes *Martínez Vázquez, Medina Calderón*; los representantes *Morey Noble, Muriel Sánchez, Navarro Suárez, Nieves Rosario, Ocasio Ramos, Pacheco Burgos, Parés Otero, Pérez Cordero, Pérez Ortiz*; las representantes *Pérez Ramírez, Ramos Rivera*; los representantes *Robles Rivera, Rodríguez Aguiló, Rodríguez Torres, Roque Gracia, Sanabria Colón y Santiago Guzmán*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar los artículos 11, 236, 237, y ~~238, 280~~ de la Ley ~~Núm. 210-2015~~, según enmendada, conocida como la “Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, y enmendar la Regla 55 de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, según enmendadas, a los fines de facilitar el tráfico jurídico y minimizar los costos de las transacciones jurídicas a la ciudadanía; actualizar los requisitos de un abogado(a) para ser nombrado(a) Registrador de la Propiedad; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el año 2015 se aprobó la Ley ~~Núm.~~ 210-2015 la cual introdujo importantes reformas en el derecho inmobiliario puertorriqueño. Entre los cambios más significativos se destacan: 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. Este estatuto permitió la modernización y digitalización de nuestro Registro de la Propiedad en un proceso que todavía continúa.

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

En síntesis, esta medida enmienda el Artículo 11 de la Ley ~~Núm.~~ 210-2015 para excluir ciertas sentencias y resoluciones del procedimiento de exequátur. También se atempera la Regla 55 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 para que refleje el mismo contenido de lo que será el nuevo y último párrafo del Artículo 11.

Se enmiendan los Artículos 236 al 238 de la Ley ~~Núm.~~ 210-2015 para establecer el deber del Registrador de hacer notificaciones extraoficiales y oficiales de sus calificaciones. ~~Por último, se enmienda el Artículo 280 de la Ley Núm. 210-2015 para reducir el mínimo de años de experiencia que deberá tener un aspirante al puesto de Registrador.~~

Con las enmiendas propuestas se facilita el tráfico jurídico de los bienes inmuebles en Puerto Rico y se minimizan los costos de estas transacciones, sin menoscabo del principio de legalidad que debe regir de forma especial en todo trámite ante el Registro de la Propiedad. Además, con estas enmiendas se hace menos oneroso para el público y para los notarios autorizantes el proceso de subsanar un defecto encontrado por el Registrador en su proceso de calificación.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1- Se enmienda el Artículo 11 de la Ley ~~Núm.~~ 210-2015, según enmendada,
- 2 conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto
- 3 Rico”, para que lea como sigue:
- 4 “Artículo 11. — Sentencias extranjeras.

Las sentencias extranjeras o dictadas por tribunales de los Estados Unidos de América serán inscribibles siempre que estén contenidas en una resolución del Tribunal de Primera Instancia mediante procedimiento de exequátur. De dicho procedimiento se dará conocimiento al Ministerio Fiscal o al Procurador de Familia, según sea el caso, quien podrá comparecer de estimarlo conveniente en protección del interés público.

Estarán excluidas de este procedimiento las sentencias y resoluciones promulgadas por los tribunales del sistema federal de los Estados Unidos de América.

~~También estarán excluidas las sentencias y resoluciones promulgadas por un Tribunal Estatal de Estados Unidos de América cuando copia certificada de las mismas sea presentada como documento complementario del instrumento público. Esto, a los únicos efectos de acreditar el estado civil de los comparecientes al momento del otorgamiento del instrumento público que se califica, y cuando el estado civil de los otorgantes al momento de otorgar el instrumento público sujeto a la calificación es diferente al estado civil de los otorgantes que surge del Registro de la Propiedad relacionado con el bien inmueble sobre el cual trata la presentación.~~

También estarán excluidas del procedimiento de exequátur las sentencias y resoluciones promulgadas por cualquier tribunal estatal de Estados Unidos de América cuando copia certificada de las mismas se presente como documento complementario del instrumento público que se califica, y los cónyuges o ex cónyuges comparezcan ante notario en el negocio jurídico correspondiente, acrediten su identidad y hagan constar su cambio de estado civil. Esta exclusión aplicará únicamente a los efectos de acreditar el estado civil de los comparecientes al momento del

otorgamiento, cuando dicho estado civil no coincida con el que surge del Registro de la Propiedad respecto del bien inmueble objeto de la presentación."

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 236 de la Ley ~~Núm.~~ 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"Artículo 236. — Notificación de la calificación.

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

Transcurrido el término concedido en la notificación extraoficial para la subsanación sin que la misma se haya efectuado, el Registrador notificará su calificación. La notificación extraoficial no constituirá una calificación oficial, no se hará constar mediante nota en el asiento de presentación y no activará términos de caducidad ni los remedios formales dispuestos en esta Ley. Tanto la notificación extraoficial como la notificación oficial se harán por escrito a través del sistema de informática registral, a la dirección de correo electrónico provista al momento de la presentación del documento. La notificación será enviada al notario autorizante, al notario presentante de ser distinto, o a la agencia pertinente, según proceda y de conformidad con lo establecido en el Reglamento."

Sección 3.- Se enmienda el Artículo 237 de la Ley ~~Núm.~~ 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", para que lea como sigue:

"Artículo 237. — Contenido de la notificación; constancia en el diario.

Tanto la notificación extraoficial, como la oficial, deberán contener una descripción clara del defecto advertido y la referencia a todos los fundamentos legales de la calificación. Además la notificación extraoficial expresará la fecha ~~concedida~~ o el término concedido para la subsanación, y la notificación oficial la fecha de caducidad. La notificación oficial se hará constar mediante nota fechada en el asiento de presentación.”

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

“Artículo 238. — Término para la corrección; interrupción y caducidad de la notificación.

La corrección de los defectos notificados mediante notificación extraoficial se efectuará dentro del término ~~de sesenta (60) días~~ que se conceda en dicha notificación contados a partir de la notificación. Durante dicho término, el Registrador y la parte notificada podrán entrar en un procedimiento interactivo para subsanar el defecto notificado. Las comunicaciones entre ambos no interrumpirán el término ~~aquí prescrito~~ concedido para la corrección del defecto notificado.

La corrección de los defectos notificados mediante la notificación oficial, es decir la calificación, se efectuará dentro del término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de la notificación. Si se hace más de una notificación, el término de sesenta (60) días comenzará a contar desde la fecha de la última notificación. Dicho término quedará interrumpido cuando se corrija el defecto notificado o se presente ante el Registrador un escrito de recalificación.

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

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

~~Sección 5.- Se enmienda el Artículo 280 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que lea como sigue:~~

~~“Artículo 280. — Requisitos.~~

~~Para ser nombrado Registrador de la Propiedad es indispensable reunir los siguientes requisito:~~

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

~~Segundo: Tener por lo menos cinco (5) años de experiencia en el ejercicio de la profesión de abogado y notario o tener experiencia previa como Registrador de la Propiedad.~~

~~Tercero: Tener buena reputación.”~~

Sección 65.- Se enmienda la Regla 55 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas, para añadir una nueva Regla 55.7, la cual leerá como sigue:

“Regla 55. Exequátur

Regla 55.1 Exequátur; definición

...

Regla 55.6 Ejecución

...

Regla 55.7 Excepciones

Estarán expresamente excluidas de los procedimientos requeridos por las secciones anteriores de esta Regla 55, aquellas sentencias y resoluciones promulgadas por un Tribunal Estatal de Estados Unidos de América. ~~Esto, cuando copia certificada de las mismas sea presentada ante el Registro de la Propiedad como documento complementario del instrumento público a los únicos efectos de acreditar el estado civil de los comparecientes al momento del otorgamiento del instrumento público que se califica, y cuando el estado civil de los otorgantes al momento de otorgar el instrumento público sujeto a la calificación es diferente al estado civil de los otorgantes que surge del Registro de la Propiedad relacionado con el bien inmueble sobre el cual trata la presentación que se califica, y los comparecientes cónyuges o ex cónyuges comparezcan voluntariamente ante notario en el negocio jurídico, acrediten su identidad y hagan constar de su cambio de estado civil. Esta exclusión aplicará únicamente a los efectos de acreditar el estado civil de los comparecientes al momento del otorgamiento del instrumento público que se califica, cuando dicho estado civil no coincida es diferente con el estado civil que surge del Registro de la Propiedad relacionado con el bien inmueble sobre el cual trata la presentación. La presentación de dichas sentencias o resoluciones no conllevará reconocimiento de sus méritos ni producirá efectos sustantivos adicionales a su propósito estrictamente probatorio.~~

Sección 7-6.- Separabilidad.

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

4 Sección ~~8~~7.- Aplicabilidad.

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

9 Sección ~~9~~8.- Vigencia.

10 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.