

ORIGINAL

RECIBIDO MAR 9 '26 AM 11:33
TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. de la C. 972

INFORME POSITIVO

9 de marzo de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto de la Cámara 972, recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación con las enmiendas al entirillado que se acompañan.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto de la Cámara 972 (en adelante, P. de la C. 972), según presentado, tiene como propósito 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", 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.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

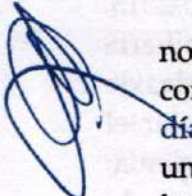
LEY DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

El Artículo 11 de la Ley 210-2015, conocida como la Ley de Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, dispone qué sentencias pueden acceder al Registro y bajo qué mecanismos. En específico, establece que "[l]as 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". Asimismo, el

artículo añade que de ese 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". Finalmente, el propio artículo delimita el alcance de ese procedimiento al disponer que "[e]starán excluidas de este procedimiento las sentencias y resoluciones promulgadas por los tribunales del sistema federal de los Estados Unidos de América".

El Artículo 236 de la referida ley regula la notificación de la calificación cuando el Registrador concluye que existe un defecto que impide la inscripción. El texto dispone que, "[c]uando el Registrador determine que existe un defecto en el documento que impida su inscripción, notificará su calificación dentro del término de noventa (90) días laborables, a partir de la fecha del asiento de presentación". También establece la forma en que debe hacerse esa notificación, al indicar que "[l]a notificación se hará por escrito a través del sistema de informática registral, a la dirección de correo electrónico provista al momento de la presentación del documento". Además, precisa a quiénes debe dirigirse, disponiendo que "[l]a 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".

El Artículo 237 de la referida ley establece el contenido de la notificación y la constancia que debe hacerse en el asiento de presentación. En particular, dispone que "[l]a notificación deberá contener todos los fundamentos legales de la calificación y expresará la fecha de caducidad". Además, exige que esa actuación quede reflejada registralmente, al disponer que "[l]a notificación se hará constar mediante nota fechada en el asiento de presentación".



El Artículo 238 de la Ley 210-2015, regula el término para corregir los defectos notificados, así como la interrupción y la caducidad. Primero, dispone que "[l]a corrección de los defectos notificados se efectuará dentro del término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de la notificación". Añade que, "[s]i se hace más de una notificación, el término de sesenta (60) días comenzará a contar desde la fecha de la última notificación". Luego, establece cuándo se interrumpe ese término, al disponer que "[d]icho término quedará interrumpido cuando se corrija el defecto notificado o se presente ante el Registrador un escrito de recalificación". El artículo además prevé el efecto de esa interrupción sobre otros documentos, al señalar que "[l]a interrupción del plazo llevará consigo la interrupción de los documentos posteriormente presentados que hayan sido notificados por depender su inscripción de los primeros", y añade que "[l]a interrupción del término se hará constar en el asiento de presentación mediante nota fechada". Finalmente, regula la caducidad al disponer que "[s]e 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".

Por último, el Artículo 280 de la referida ley establece los requisitos para ser nombrado Registrador de la Propiedad. El artículo dispone que "[p]ara ser nombrado Registrador de la Propiedad es indispensable reunir" ciertos requisitos. Esos requisitos son, primero, "[h]aber sido admitido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de la profesión de abogado y notario"; segundo, "[t]ener por lo menos diez (10) años de experiencia en el ejercicio de la profesión de abogado y notario o tener experiencia previa como Registrador de la Propiedad"; y tercero, "[t]ener buena reputación".



El P. de la C. 972 enmienda esos artículos para los siguientes fines. En el Artículo 11, se añade una nueva exclusión al procedimiento de exequátur. Antes, el texto solo decía que "[e]starán excluidas de este procedimiento las sentencias y resoluciones promulgadas por los tribunales del sistema federal de los Estados Unidos de América". Ahora se añade además que 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". Pero esa exclusión nueva no es general; está limitada "a los únicos efectos de acreditar el estado civil de los comparecientes al momento del otorgamiento del instrumento público" y solo "cuando el estado civil de los otorgantes... es diferente al estado civil... que surge del Registro de la Propiedad". El cambio permite usar ciertas sentencias estatales de EE. UU., sin exequátur, como documento complementario para probar cambio de estado civil en una calificación registral específica.

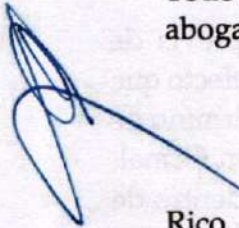
En el Artículo 236, el cambio principal es que se crea una etapa previa de notificación extraoficial. Antes, el texto decía simplemente que, si había un defecto que impedía la inscripción, el Registrador "notificará su calificación dentro del término de noventa (90) días laborables". Ahora ya no pasa directamente a la calificación formal. Primero el Registrador "hará una notificación extraoficial sobre el defecto" dentro de esos noventa días laborables. Luego, solo "[t]ranscurrido el término concedido en la notificación extraoficial para la subsanación sin que la misma se haya efectuado, el Registrador notificará su calificación". Además, el nuevo texto aclara que tanto la notificación extraoficial como la oficial se harán por escrito por el sistema registral al correo electrónico provisto. El cambio, por tanto, introduce una fase informal previa a la calificación oficial.

En el Artículo 237, el cambio es de contenido y de estructura de la notificación. Antes, la norma hablaba de una sola notificación y disponía que "deberá contener todos los fundamentos legales de la calificación y expresará la fecha de caducidad". Ahora distingue entre notificación extraoficial y notificación oficial. Ambas "deberán contener todos los fundamentos legales de la calificación", pero la extraoficial debe expresar "la fecha concedida para la subsanación", mientras que la oficial expresará "la fecha de caducidad". También se precisa que solo la notificación oficial "se hará constar mediante nota fechada en el asiento de presentación".

En el Artículo 238, el cambio es más amplio porque adapta todo el régimen de corrección a esa nueva dualidad entre notificación extraoficial y oficial. Antes, el texto solo decía que “[l]a corrección de los defectos notificados se efectuará dentro del término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de la notificación”, con reglas sobre interrupción, recalificación y caducidad. Ahora se divide el artículo en dos momentos. Primero, se dispone que “[l]a corrección de los defectos notificados mediante notificación extraoficial se efectuará dentro del término de sesenta (60) días contados a partir de la notificación”, y durante ese término “el Registrador y la parte notificada podrán entrar en un procedimiento interactivo para subsanar el defecto notificado”. Sin embargo, se aclara que “[l]as comunicaciones entre ambos no interrumpirán el término”. Segundo, se mantiene un término de sesenta días para los defectos notificados mediante la notificación oficial, contados desde la fecha de esa notificación, conservando además la regla de que si hay más de una notificación, el término corre desde la última, y que se interrumpe cuando se corrige el defecto o se presenta escrito de recalificación. En síntesis, el artículo ahora crea una fase interactiva previa, pero sin efecto interruptor del término, y reserva el esquema tradicional de interrupción y recalificación para la notificación oficial.

En el Artículo 280, el cambio es reducir el requisito de experiencia para ser Registrador de la Propiedad. Antes se exigía “por lo menos diez (10) años de experiencia” en el ejercicio de la profesión de abogado y notario o experiencia previa como Registrador. Ahora se exige solo “por lo menos cinco (5) años de experiencia”. Todo lo demás permanece esencialmente igual en torno a la admisión al ejercicio de abogado y notario por el Tribunal Supremo de Puerto Rico y buena reputación.

EL EXEQUATUR



El *exequátur* es el procedimiento civil mediante el cual los tribunales de Puerto Rico reconocen y convalidan judicialmente una sentencia emitida por un foro extranjero, para que esta pueda producir efectos en esta jurisdicción.¹ En este contexto, se consideran sentencias extranjeras no solo las dictadas por tribunales de países extranjeros, sino también las emitidas por tribunales estatales de los Estados Unidos.² El propósito del procedimiento es garantizar a las partes afectadas por la sentencia extranjera el debido proceso de ley, brindándoles la oportunidad de ser oídas y de presentar sus defensas antes de que dicha sentencia sea reconocida y pueda hacerse efectiva en Puerto Rico.³

En Puerto Rico, las sentencias extranjeras no operan de forma directa o *ex proprio vigore*. Por el contrario, requieren el reconocimiento previo de los tribunales

¹ Véase Regla 55.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 55.1.

² Gulf Petroleum et al. v. Camioneros, 199 DPR 962, 966 (2018).

³ Toro Avilés v. P.R. Telephone Co., 177 DPR 369, 375 (2009).

locales antes de poder ser ejecutadas o surtir efectos en esta jurisdicción.⁴ Ahora bien, los requisitos para ese reconocimiento varían según la procedencia de la sentencia, esto es, según se trate de una sentencia dictada por un país extranjero o de una dictada por un estado de los Estados Unidos.⁵ Precisamente por ello, la Regla 55.5 de Procedimiento Civil distingue entre ambas categorías y establece los criterios que el tribunal debe evaluar al considerar la solicitud de exequátur.⁶



En cuanto a las sentencias provenientes de jurisdicciones que no sean un estado de Estados Unidos o sus territorios, la Regla 55.5 exige que el tribunal determine, entre otras cosas: que la sentencia haya sido dictada por un tribunal con jurisdicción sobre la persona y la materia; que ese tribunal haya sido competente; que haya observado los principios básicos del debido proceso de ley; que el sistema bajo el cual fue dictada la sentencia se distinga por su imparcialidad y por la ausencia de perjuicio contra personas extranjeras; que la sentencia no sea contraria al orden público; que no sea contraria a los principios básicos de justicia; y que no haya sido obtenida mediante fraude.⁷ No obstante, en este procedimiento el tribunal puertorriqueño no puede entrar a reconsiderar los méritos de la sentencia extranjera. Su función se limita a resolver los planteamientos procesales pertinentes y a determinar si se cumplen las normas aplicables para su reconocimiento.⁸

La medida agrega una Regla 55.7 a las Reglas de Procedimiento Civil a los fines de establecer que 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 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.

ALCANCE DEL INFORME

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, como parte del estudio y evaluación del P. de la C. 972, tomó en consideración los memoriales sometidos para el P. de la S. 853 por parte de la Asociación de Bancos de Puerto Rico, la Oficina de Administración de los Tribunales, el Departamento de Justicia y el Colegio de

⁴ *Ex Parte Márquez Estrella*, 128 DPR 243, 252, 255 (1991).

⁵ *Toro Avilés*, 177 DPR a la pág. 376.

⁶ Véase 32 LPRA Ap. V, R. 55.5.

⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 55.5(b).

⁸ *Mench v. Mangual*, 161 DPR 851, 856 (2004); *Ex Parte Márquez Estrella*, 128 DPR a la pág. 255.

Registradores de la Propiedad. Además, tomó en consideración las ponencias enviadas a la Comisión de lo Jurídico ante la Cámara de Representantes. A esa Comisión las siguientes entidades enviaron sus correspondientes memoriales: Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, Departamento de Justicia, Colegio de Registradores de la Propiedad y el Colegio Notarial de Puerto Rico.

ASOCIACIÓN DE BANCOS DE PUERTO RICO

La Asociación de Bancos no endosa la medida en su totalidad. No toma posición sobre las enmiendas a los artículos 11 y 280, porque las considera asuntos de política pública que no inciden directamente en la inscripción. La Asociación de Bancos de Puerto Rico expresó reparos sustanciales a las enmiendas propuestas a los artículos 236, 237 y 238 de la Ley 210-2015, al entender que, consideradas en conjunto, podrían producir un efecto dilatorio en el proceso de calificación de los documentos presentados para inscripción en el Registro de la Propiedad. En particular, señaló que el Proyecto introduce en el artículo 236 una nueva "notificación extraoficial", la cual no está definida en la medida, y que obligaría al Registrador a advertir defectos dentro de un término de noventa días laborables desde la presentación del documento. A juicio de la Asociación, esta nueva etapa previa altera innecesariamente el esquema vigente de calificación



Asimismo, la Asociación destacó que, conforme al artículo 238 de la Ley 210-2015 propuesto, dicha "notificación extraoficial" abriría un término adicional de sesenta días para corregir defectos antes de emitirse la notificación oficial de calificación, y que una vez cursada esta última comenzaría entonces otro término de sesenta días, incluso contadero desde la última notificación si hubiese más de una. Según expuso, este mecanismo añade dilación al trámite registral, en vez de abaratar o simplificar la subsanación de defectos para el público y los notarios. Por ello, sostuvo que las enmiendas a los artículos 236, 237 y 238 de la Ley 210-2015 no deben proceder, por ser contrarias al principio de rapidez y eficiencia que debe regir la inscripción de documentos, y advirtió que su aprobación constituiría un retroceso con efecto negativo sobre el tráfico jurídico.

OFICINA DE ADMINISTRACIÓN DE LOS TRIBUNALES

La Oficina de Administración de los Tribunales declinó emitir comentarios sobre los méritos del Proyecto del Senado 853, al entender que la materia objeto de la medida corresponde al ámbito de autoridad de las ramas Legislativa y Ejecutiva. Indicó, además, que como norma general se abstiene de emitir juicio sobre asuntos de política pública gubernamental que son competencia de otras ramas de gobierno, por lo que no asumió una posición a favor ni en contra de la propuesta legislativa.

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

El Departamento de Justicia endosó la medida. Esta comisión evaluó la postura del Departamento tanto el P. del S. 853 en el Senado como el P. de la C. 972 en la Cámara. En ambas instancias sostuvo, en esencia, la misma postura. Indicó que la medida constituye un esfuerzo legislativo equilibrado y oportuno. Mencionó que es un avance legislativo significativo porque fortalece la seguridad, certeza y eficiencia del Registro de la Propiedad en Puerto Rico y facilita el tráfico jurídico inmobiliario sin sacrificar la legalidad ni la seguridad jurídica.

En cuanto al Artículo 11, Justicia explicó que la medida propone crear una excepción limitada al *exequátur* para las sentencias y resoluciones emitidas por los Tribunales Estatales de Estados Unidos o, como resumió en Cámara, por los Tribunales de Estados Unidos, de modo que puedan presentarse como documento complementario de un instrumento público y con el único fin de acreditar el estado civil de los comparecientes.

Sin embargo, Justicia advirtió expresamente que, a los fines de evitar incongruencias normativas y garantizar la correcta implantación de la excepción propuesta, resulta indispensable que la Asamblea Legislativa enmiende de forma expresa la Regla 55 de Procedimiento Civil, pues de lo contrario subsistiría una disonancia entre la normativa procesal civil y el texto de la Ley 210-2015, lo que podría generar incertidumbre jurídica, interpretaciones dispares y obstáculos prácticos.

Respecto a los artículos 236, 237 y 238, Justicia indicó que la medida mejora los mecanismos de notificación y subsanación de defectos registrales. En específico, señaló que cuando el Registrador advierta un defecto que impida la inscripción, emitirá una notificación extraoficial sobre dicho defecto, y que el término propuesto para esta notificación será de noventa días laborables contados a partir de la fecha de presentación del asiento; vencido ese plazo sin subsanación, el Registrador emitirá la notificación oficial de calificación.

También explicó que tanto la notificación extraoficial como la oficial deben contener los fundamentos legales que respaldan la calificación, que la notificación extraoficial incluirá la fecha concedida para subsanar el defecto, y que la oficial indicará la fecha de caducidad.

Sobre el Artículo 238, Justicia expresó que la corrección de los defectos notificados mediante la notificación extraoficial deberá efectuarse dentro de los sesenta días contados a partir de la misma y que, en caso de notificación oficial, el término también será de sesenta días, contados desde la notificación correspondiente, interrumpible por subsanación o por la presentación de un escrito de recalificación.

Añadió además que, con esta enmienda, el legislador establece que, de no subsanarse el defecto dentro del término de sesenta días o de no presentarse el escrito de recalificación, se extenderá una nota de caducidad en el asiento, sin que proceda la devolución o el crédito de aranceles.

En el texto del Senado, Justicia sí añadió que la Sección 5 propone enmendar el Artículo 280, con el objetivo de reducir el requisito de años de experiencia profesional para ser designado Registrador de la Propiedad, pasando de diez a cinco años; pero en el resumen de Cámara, nada dijo Justicia sobre la enmienda propuesta al artículo 280.

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

El Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico se opuso a la medida. Esta Comisión evaluó la postura del Colegio tanto ante el P. del S. 853 en el Senado como ante el P. de la C. 972 en la Cámara. En ambas instancias sostuvo, en esencia, la misma posición. Esbozó que el proyecto no atiende una problemática real en la operación, funcionamiento ni en los resultados del Registro de la Propiedad, y que, por el contrario, las enmiendas propuestas afectarían negativamente la eficiencia del sistema registral. De hecho, ante esta Comisión expresó que se opone a la aprobación del P del S 853, según ha sido presentado, mientras que en la Cámara indicó que está en desacuerdo con las cinco propuestas de enmiendas que hace este proyecto.

En cuanto al Artículo 11, el Colegio señaló que la exclusión de las sentencias y resoluciones de Tribunales Estatales de Estados Unidos del procedimiento de exequátur tendría el efecto de excluirlas de la revisión y rigor judicial, lo que podría generar confusión, especialmente en asuntos de familia y sucesiones. En el memorial del Senado añadió que, dado que los sistemas judiciales estatales en Estados Unidos no son uniformes y responden a tradiciones jurídicas distintas, en ciertas áreas del derecho el Tribunal Supremo de Puerto Rico exige el cumplimiento con requisitos legales locales, por lo que entendió improcedente relevar esas determinaciones del trámite de exequátur.

Respecto a los artículos 236, 237 y 238, el Colegio se opuso a la creación de una notificación "extraoficial" previa a la notificación oficial de faltas. Sostuvo que ello iría en contra de la política pública de lograr procesos más ágiles y efectivos en el Registro de la Propiedad. En específico, indicó que oficializar ese procedimiento extraoficial tendría el efecto contrario al alegado por la medida, ya que extendería el término para corregir una falta a más de ciento veinte (120) días o cuatro (4) meses, complicando el tráfico jurídico de bienes inmuebles y aumentando los costos de trámite.

Además, el Colegio expresó que ese mecanismo constituiría un proceso adicional innecesario que podría llevar al Registro de la Propiedad a un nuevo atraso, luego de los esfuerzos realizados para ponerlo al día. También advirtió que los cambios requerirían reformular o reprogramar el Sistema Karibe, ya que no está configurado para ese procedimiento, y que la falta de uniformidad provocaría extrema confusión tanto para los notarios como para la comunidad en general. Añadió que retener documentos por sesenta días antes de emitir una notificación oficial y luego esperar sesenta días adicionales atrasaría lo ya logrado y perjudicaría el servicio

registral, incluyendo su impacto sobre industrias importantes como la banca hipotecaria.

El Colegio también destacó que la Ley 210-2015 ya exige una notificación de faltas bien fundamentada en derecho, suficiente para activar los remedios legales disponibles, incluyendo la corrección, la recalificación y, eventualmente, el recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico. Señaló, además, que la notificación "extraoficial" podría ser ignorada por la comunidad notarial, precisamente porque no acarrea consecuencias, lo que extendería aún más los términos y atrasaría innecesariamente los procedimientos. Por ello concluyó que esta enmienda es innecesaria porque no atiende un problema real que afecte el proceso registral.



En cuanto al Artículo 280, el Colegio se opuso a reducir de diez a cinco años el requisito de experiencia para ser Registrador de la Propiedad. Explicó que el cargo exige conocimiento integrado de múltiples áreas del derecho, así como destrezas administrativas, tecnológicas y adjudicativas, y que la experiencia requerida no solo se adquiere en la academia, sino que se perfecciona con la práctica profesional, particularmente en la autorización de instrumentos públicos. A su juicio, reducir ese requisito "conllevaría riesgos" al permitir el nombramiento de profesionales sin los conocimientos, las destrezas y el grado de madurez que exige la función calificadora. Asimismo, el Colegio argumentó que no existe un problema real de reclutamiento de registradores que justifique una reducción tan drástica del requisito de experiencia. En vez de ello, propuso que, si existe interés en enmendar la ley, se considere extender el término de nombramiento del registrador de doce a dieciséis años, equiparándolo con el de los jueces. En la Cámara se recogió igualmente esa sugerencia y se señaló que dicha idea ya estaba siendo atendida en otras medidas legislativas.

COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS DE PUERTO RICO

El Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, junto al Instituto del Notariado Puertorriqueño, endosaron parcialmente la medida. En su memorial sobre el P. de la C. 972 ante la Cámara indicaron que, respecto a la enmienda al Artículo 11, "no tenemos reparo en la aprobación de la misma", pues entendió que la excepción al requisito de *exequátur* "sería para una circunstancia muy particular", a saber, "probar el estado civil del compareciente cuando es distinto al que se tiene constancia en el Registro de la Propiedad", y que, en esa circunstancia específica, prescindir del *exequátur* "facilitaría el tráfico jurídico y minimizaría el costo de la transacción jurídica".

No obstante, el CAAPR sí expresó reservas importantes sobre las demás enmiendas. En cuanto al Artículo 280, señaló que reducir el requisito de experiencia para ser Registrador de la Propiedad de diez a cinco años "podría afectar el funcionamiento del Registro de la Propiedad, si tal disminución en años de

experiencia significa menor preparación y conocimiento por parte del abogado notario para ejercer como registrador o registradora de manera competente". Añadió que, aunque desconoce si el puesto es uno de difícil reclutamiento, "dicha circunstancia, de ser cierta, no debe ser razón para flexibilizar los requisitos de un cargo que requiere un conocimiento específico, basado en el estudio, pero también en la experiencia".

Respecto a las enmiendas a los artículos 236, 237 y 238, el CAAPR reconoció que, en la práctica, existen ocasiones en que el Registrador o Registradora se comunica "extraoficialmente y de manera interactiva" con el notario autorizante para señalarle defectos y permitir su corrección sin necesidad de emitir una notificación formal. Sin embargo, advirtió que la creación legislativa de una notificación extraoficial, "conforme a como está redactada en el proyecto, levanta ciertas dudas que pueden frustrar la intención legislativa sobre facilitar el tráfico jurídico y minimizar los costos de la transacción jurídica".

En particular, el Colegio señaló dos problemas principales. Primero, indicó que el proyecto no dispone claramente si, dentro del proceso de notificación extraoficial, el notario tendría derecho a presentar una recalificación, lo cual describió como "una herramienta importantísima" cuando la controversia gira sobre cuestiones de interpretación legal o reglamentaria. A su juicio, si no se reconoce esa opción, el procedimiento extraoficial "se convertiría en un ejercicio en futilidad", porque pondría a correr un término innecesario sin posibilidad real de controversia o revisión. Por ello, sostuvo expresamente que "se debe permitir el escrito de recalificación en el término de la notificación extraoficial".



Segundo, el CAAPR indicó que "no está claro, conforme a la redacción del proyecto, que el Registrador o Registradora tiene que hacer SIEMPRE la notificación extraoficial antes de la oficial". Aunque entendió que ese parecía ser el propósito de la medida, afirmó que "se debe aclarar". Su mayor preocupación fue que se estaba creando "un proceso extraoficial, pero sin espacio para la flexibilidad que el mismo debe conllevar para obtener el objetivo de aminorar el costo de la transacción jurídica".

Por esa razón, el Colegio no recomendó rechazar la medida en su totalidad, sino "enmendar o editar" el P. de la C. 972 para aclarar los asuntos relacionados con la recalificación y con la obligatoriedad de la notificación extraoficial. Incluso propuso texto alternativo para el Artículo 238, dirigido a permitir que, durante el término de sesenta días de la notificación extraoficial, "el Registrador y la parte notificada podrán entrar en un procedimiento interactivo para subsanar el defecto notificado", sin interrumpir por ello el término para corregir.

COLEGIO NOTARIAL DE PUERTO RICO

El Colegio Notarial de Puerto Rico endosó parcialmente la medida. En su memorial sobre el P. de la C. 972, el CNPR expresó "su aval a la enmienda propuesta en la Sección 1 del Proyecto, relativa al Artículo 11" y sostuvo que la exclusión del

procedimiento de *exequátur*, para los supuestos limitados descritos en la medida, "constituye una medida compatible con la eficiencia del tráfico jurídico". Añadió que esa exclusión "puede agilizar ciertos procedimientos sin menoscabar la seguridad jurídica", siempre y cuando su utilización permanezca "estrictamente delimitada al fin probatorio señalado" y no se extienda a "efectos sustantivos ajenos a la naturaleza de la enmienda".



No obstante, el Colegio Notarial propuso una precisión adicional. Indicó que considera "indispensable" que el proyecto aclare expresamente que esa exclusión del *exequátur* también aplica cuando ex cónyuges comparecen conjuntamente ante notario para otorgar una escritura de liquidación de bienes inmuebles pertenecientes a la extinta sociedad legal de gananciales. A su juicio, en esos casos "el requisito de *exequátur* resulta innecesario", ya que ambas partes comparecen voluntariamente, acreditan su estado civil actual y formalizan bajo fe pública notarial la liquidación y adjudicación de bienes comunes. Asimismo, subrayó que mantener una referencia "clara y explícita" al *exequátur* en el Artículo 11 es esencial para garantizar uniformidad en los criterios de calificación de los Registradores y reducir el riesgo de interpretaciones dispares.

En cuanto a las enmiendas propuestas a los artículos 236, 237 y 238, el Colegio Notarial expresó que, "en su redacción actual, no es posible emitir un endoso institucional". Fundamentó esa reserva en que la Exposición de Motivos "no identifica con precisión la problemática que se pretende atender", ni demuestra el beneficio operativo o jurídico que justificaría crear una etapa intermedia de "notificación extraoficial". Añadió que tampoco se explica cómo el nuevo esquema se traduciría en reducción de costos, manejo más eficiente de términos o mayor uniformidad en el proceso de calificación registral.

De hecho, el Colegio Notarial advirtió que, en ausencia de esa justificación, no puede concluir que las enmiendas "realmente agilicen los procesos" y que, por el contrario, "existe la posibilidad de que introduzcan una fase adicional que complique la administración de términos, incremente la carga operativa tanto para el Registro de la Propiedad como para la notaría, o genere disparidades en su aplicación por falta de criterios uniformes". Por ello, enfatizó que el expediente legislativo debe incorporar, "como condición mínima", una explicación detallada respaldada por "datos objetivos", incluyendo estadísticas sobre defectos notificados, tiempos promedio de calificación e impacto operacional estimado, así como un análisis sobre la interacción entre términos, interrupciones y caducidades bajo el esquema propuesto.

Respecto al Artículo 280, el CNPR tampoco respaldó la reducción del requisito de experiencia de diez a cinco años para ocupar el cargo de Registrador de la Propiedad. Expresó que "no identifica fundamento suficiente que justifique dicho cambio", ya que la Exposición de Motivos no especifica la necesidad institucional que se pretende atender, sea escasez de personal elegible, dificultades de reclutamiento u otras razones, ni ofrece una evaluación del posible efecto de esa reducción sobre "la

calidad y consistencia del proceso de calificación registral". También señaló que no se plantean "salvaguardas" que aseguren la continuidad del rigor técnico-jurídico que caracteriza la función registral.

En su conclusión, el Colegio Notarial fue claro al indicar que "endosa la Sección 1 del P. de la C. 972 (enmendando el Artículo 11)", pero que, "en cuanto a las enmiendas a los Artículos 236, 237 y 238, así como al Artículo 280, el Colegio Notarial no está en posición de respaldarlas según redactadas".

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", la Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico certifica que el P. de la C. 972 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, luego de examinar detenidamente el texto del P. de la C. 972 y los memoriales sometidos por las entidades consultadas, concluye que la medida contiene reformas puntuales que, con enmiendas, pueden adelantar una modernización razonable del marco registral sin comprometer la seguridad jurídica que debe caracterizar el Registro de la Propiedad.



En primer lugar, la Comisión ve con buenos ojos el ajuste propuesto al sistema de notificaciones y subsanación de defectos registrales en los Artículos 236, 237 y 238 de la Ley 210-2015. En la medida en que se estructure con claridad, la incorporación de una etapa inicial de comunicación "extraoficial" y el reconocimiento expreso de un procedimiento interactivo entre el Registrador y la parte notificada pueden contribuir a reducir formalismos improductivos, facilitar la corrección temprana de defectos y ordenar mejor la práctica administrativa, sin menoscabar los términos y remedios formales que gobiernan la calificación registral.

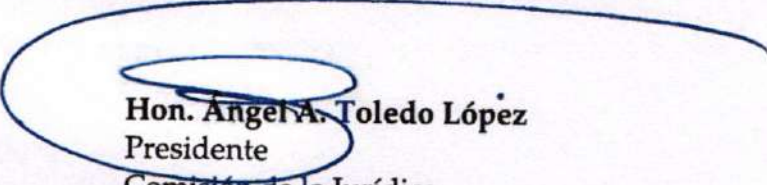
En segundo lugar, la Comisión estima meritoria la intención legislativa de atender situaciones prácticas relacionadas con la acreditación del estado civil de los comparecientes cuando exista discrepancia con lo que surge del Registro. No obstante, para evitar ambigüedades y asegurar que la excepción al exequátur permanezca estrictamente limitada a su fin probatorio, la Comisión anticipa que enmendará mediante entirillado el texto del Artículo 11, de forma que se precise con mayor rigor el alcance, los supuestos de aplicación y las salvaguardas necesarias para preservar uniformidad en la calificación registral y evitar interpretaciones extensivas no contempladas por la Asamblea Legislativa.

Por último, la Comisión no entiende necesario ni conveniente reducir el requisito de experiencia para ocupar el cargo de Registrador de la Propiedad. La

función registral exige un nivel elevado de madurez profesional y dominio integrado de derecho hipotecario, notarial, civil, procesal y práctica registral, además de destrezas adjudicativas y administrativas. A juicio de la Comisión, una disminución del umbral de experiencia podría traducirse en riesgos operacionales y en falta de consistencia técnica en la calificación, con impacto directo sobre el tráfico jurídico inmobiliario. Por ello, la Comisión recomienda que no se apruebe la reducción propuesta en el Artículo 280, manteniéndose el requisito vigente.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico tiene a bien presentar ante este Alto Cuerpo el Informe Positivo sobre el **Proyecto de la Cámara 972** recomendando su aprobación con enmiendas al entirillado electrónico que se acompaña.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.



Hon. Angel A. Toledo López
Presidente
Comisión de lo Jurídico
Senado de Puerto Rico

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 China, 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.

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

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

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

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

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

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

6 "Artículo 236. — Notificación de la calificación.

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

10 Transcurrido el término concedido en la notificación extraoficial para la subsanación

11 sin que la misma se haya efectuado, el Registrador notificará su calificación. La notificación

12 extraoficial no constituirá una calificación oficial, no se hará constar mediante nota en el asiento

13 de presentación y no activará términos de caducidad ni los remedios formales dispuestos en esta

14 Ley. Tanto la notificación extraoficial como la notificación oficial se harán por escrito a

15 través del sistema de informática registral, a la dirección de correo electrónico provista al

16 momento de la presentación del documento. La notificación será enviada al notario

17 autorizante, al notario presentante de ser distinto, o a la agencia pertinente, según

18 proceda y de conformidad con lo establecido en el Reglamento."

19 Sección 3.- Se enmienda el Artículo 237 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada,

20 conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto

21 Rico", para que lea como sigue:

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

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

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

9 "Artículo 238. — Término para la corrección; interrupción y caducidad de la
10 notificación.

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

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

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

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

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

10 ~~"Artículo 280. — Requisitos.~~

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

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

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

18 ~~Tercero: Tener buena reputación."~~

19 ~~Sección 6.5.- Se enmienda la Regla 55 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009,~~
20 ~~según enmendadas, para añadir una nueva Regla 55.7, la cual leerá como sigue:~~

21 ~~"Regla 55. Exequátur~~

22 ~~Regla 55.1 Exequátur; definición~~

1 ...

2 **Regla 55.6 Ejecución**

3 ...

4 **Regla 55.7 Excepciones**

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

22 **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.

