

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1163

26 de marzo de 2026

Presentado por el señor *Toledo López (Por Petición)*

Referido a

LEY

Para añadir un nuevo Artículo 92-A a la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” a los fines de autorizar a los notarios a autorizar la sustitución de pagaré extraviado dañado o mutilado, en sede notarial en ciertos casos, para ordenar al Departamento de Justicia a enmendar las disposiciones del Reglamento Núm. 8814, denominado como “Reglamento para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, así como cualesquiera otras afectadas por esta Ley; y para otros fines relacionados

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La sustitución de pagaré se refiere al procedimiento mediante el cual se reemplaza un instrumento negociable garantizado por hipoteca, que se ha extraviado o esté mutilado o dañado, cuando la obligación representada por el mismo no ha sido extinguida. El Artículo 122 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, gobierna el procedimiento para la cancelación de un pagaré extraviado en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, la sustitución de un pagaré extraviado no está contemplada en la ley, sino que se encuentra reglamentada en la Regla 92.4 del Reglamento para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad, promulgado por el Departamento de

Justicia. Esta Regla permite la sustitución de un pagaré extraviado únicamente mediante el procedimiento de sustitución por la vía judicial, lo cual puede generar demoras, gastos y complicaciones innecesarias a las partes involucradas.

Generalmente, estos casos ocurren cuando el pagaré se extravía, daña, rompe o mutila en manos del acreedor hipotecario o del tenedor del pagaré, pero la deuda sigue siendo exigible. Si bien la banca hipotecaria porcentualmente representa la mayoría de los acreedores hipotecarios, es importante señalar que también existe una considerable cantidad de ciudadanos que actúan como acreedores hipotecarios en un sinnúmero de transacciones privadas de crédito. Muchos de estos ciudadanos son pequeños prestamistas o familiares que han otorgado préstamos privados para la compra de propiedades o como parte de acuerdos personales. Estos ciudadanos, al igual que los grandes acreedores, enfrentan las mismas dificultades cuando un pagaré extraviado, dañado, roto o mutilado interrumpe su capacidad para gestionar y hacer valer la deuda. Por esta razón, es esencial que todos los acreedores, independientemente de su tamaño o naturaleza, tengan acceso a un proceso eficiente y justo para la sustitución de pagarés extraviados.

Por otro lado, los desastres naturales, como los huracanes Irma y María, han ocasionado daños significativos a documentos, incluidos los instrumentos negociables como los pagarés. Durante estas emergencias, muchos ciudadanos vieron afectados sus documentos legales, incluyendo pagarés hipotecarios, que fueron extraviados o destruidos debido a las condiciones extremas causadas por estos fenómenos. En tales circunstancias, la única opción disponible hasta ahora ha sido recurrir al poder judicial para la sustitución de estos documentos.

Esta Ley simplifica el proceso y permite que las partes afectadas puedan llevar a cabo la sustitución de un pagaré extraviado de manera más ágil y eficiente, sin necesidad de intervención judicial. Este procedimiento será aplicable cuando el pagaré sea un instrumento negociable que haya sido extraviado o esté dañado o mutilado, siempre y cuando la obligación representada por el pagaré continúe vigente y el acreedor y deudor, o sus sucesores o causahabientes comparezcan todos ante el notario a llevar a cabo el

otorgamiento de la escritura de sustitución de pagaré. Será posible llevar a cabo este procedimiento ante notario o notaria cuando las partes pueden demostrar que: (1) se trata de un pagaré pagadero a favor de una persona natural o jurídica o a su orden (2), las obligaciones o créditos evidenciados por el pagaré continúan vigentes, (3) el pagaré no ha sido objeto de negociación ni transferido a un tercero, y (4) el pagaré se extravió o dañó estando en posesión de las partes mencionadas.

En estas circunstancias, al contar con la participación de todas las partes interesadas, y con el debido aviso y notificación a posibles poseedores del instrumento negociable, no nos encontramos frente a un procedimiento contencioso que requiera de la intervención judicial. Este proyecto atiende, además, el escenario en el que terceros poseedores del pagaré rumento que se pretende sustituir puedan presentar una reclamación; en estos el notario cesará su intervención inmediatamente y remitirá a las partes al procedimiento tradicional de sustitución del instrumento por la vía judicial que contempla la Regla 92.4 del Reglamento para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad.

Sobre este particular, es preciso indicar que el Artículo 2 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, sostiene que un abogado, que a su vez es notario, “ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen”. Y, que de igual forma, tiene la función de “recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle autoridad a los mismos”. Asimismo, la Ley contempla que “[l]a fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento”.

De hecho, tan importante es esta facultad que se reconoce que “[l]a fe pública notarial, como elemento objetivo que se concreta a través de la persona del notario con la presencia del compareciente, es la espina dorsal de todo el esquema de autenticidad documental”. In re Iglesias Pérez, 146 DPR 14 (1998).

Explicado lo anterior, y en consideración a que un Notario lleva a cabo una función de carácter pública, y que puede dar fe y autenticar cualquier tipo de arreglo no contencioso que se traiga a su atención, no vemos razón alguna para que este profesional del derecho, en los casos antes mencionados, no pueda documentar o formalizar una sustitución pagaré hipotecario cuando instrumento negociable original se haya extraviado o destruido, siempre y cuando se cuente con la anuencia y comparecencia del acreedor y deudor hipotecario, sus sucesores o causahabientes, garantizando los derechos del acreedor registral y posibles poseedores bonaafide del instrumento. Este procedimiento incluye la publicación de edictos en periódicos de circulación general, y la notificación mediante correo certificado con acuse de recibo al acreedor hipotecario que surja de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la hipoteca que garantiza el pagaré a ser sustituido, en los casos en los que este acreedor hipotecario sea distinto al que comparece en la escritura de hipoteca que garantiza el pagaré.

El edicto publicado en el periódico contendrá toda la información relevante sobre el pagaré hipotecario extraviado, mutilado o destruido y otorgará un plazo razonable para que cualquier persona con interés o reclamación sobre el mismo pueda presentarse ante el notario público. Adicionalmente, se establece la obligación de notificar al acreedor hipotecario que surge del Registro de la Propiedad, asegurando que todas las partes potencialmente afectadas sean debidamente informadas.

Lo anterior, requiere añadir un nuevo artículo a la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de viabilizar la sustitución de pagarés en los casos en que el instrumento negociable se haya extraviado o destruido mediante un procedimiento en sede notarial.

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico tiene como objetivo principal garantizar que la ciudadanía tenga acceso a servicios eficientes y de alta calidad. Además, se reconoce que la acumulación de trámites judiciales puede generar demoras en la gestión de documentos fundamentales para las transacciones diarias de los ciudadanos.

Por esta razón, mediante esta ley, la Asamblea Legislativa busca agilizar el proceso de cancelación de hipotecas con el fin de hacer los trámites más accesibles y menos onerosos para la población, con el propósito de facilitar y mejorar la experiencia de los ciudadanos en sus gestiones relacionadas con la propiedad inmobiliaria y reduciendo la carga sobre los tribunales. La intervención del notario público garantiza la legalidad y seguridad del proceso, al tiempo que se protegen los derechos de los acreedores y otras partes con interés.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.-Se añade un nuevo Artículo 92-A a la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

“Artículo 92-A.- Sustitución de instrumento negociable sin que se haya extinguido la obligación; procedimiento para su sustitución.

En caso de extravío o destrucción del instrumento negociable sin que se hayan extinguido las obligaciones representadas, podrán llevarse a cabo los siguientes procedimientos para su sustitución:

(a) Acción judicial, instada en conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil, contra el último poseedor conocido de los instrumentos extraviados o mutilados, y cualquier poseedor desconocido. Probados los hechos alegados, la sentencia o resolución que emita el Tribunal dispondrá para el otorgamiento del instrumento negociable sustituto. En ninguna circunstancia se aceptará una copia del instrumento negociable extraviado o mutilado como instrumento sustituto. Para tomar conocimiento en el Registro de la sustitución, será necesario el

1 *otorgamiento de una escritura pública y sobre sustitución de instrumento*
2 *negociable y la presentación de esta en el Registro de la Propiedad, en la cual el*
3 *notario relacionará la sentencia, resolución u orden emitida por el Tribunal y*
4 *certificará bajo su fe notarial que los tuvo ante sí. En la escritura de sustitución*
5 *deberá comparecer el acreedor y el o los deudores. De no estar disponibles los*
6 *deudores, comparecerá el Alguacil según lo ordene el Tribunal. Con la escritura se*
7 *deberá acompañar copia del instrumento negociable sustituto. No será necesario*
8 *acompañar los documentos judiciales como complementarios.*

9 *(b) Escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor hipotecario y, en*
10 *ausencia de estos, sus sucesores o causahabientes, únicamente cuando se trate de*
11 *instrumentos pagaderos a la orden. En la escritura pública el acreedor y deudor*
12 *hipotecario acreditarán el extravío o destrucción del instrumento y el acreedor*
13 *hipotecario deberá afirmar de manera expresa que las obligaciones representadas*
14 *por el instrumento continúan vigentes, y que los mismos no han sido objeto de*
15 *negociación posterior ni transferidos a terceros. Las partes, además, acreditarán los*
16 *datos de los afectados (deudores y acreedores) y términos y condiciones (lugar de*
17 *otorgamiento, principal, interés y vencimiento) del nuevo pagaré sustitutivo del*
18 *original. Previo a su autorización, el notario deberá ordenar la publicación de un*
19 *aviso de sustitución de pagaré extraviado mediante edicto, al menos una (1) vez en*
20 *un diario de circulación general en Puerto Rico. El edicto deberá contener la*
21 *siguiente información:*

1 1. Nombre de los firmantes del pagaré extraviado o destruido y de la
2 persona natural o jurídica a favor de quien se suscribió ese pagaré.

3 2. Nombre del notario autorizante, fecha, lugar de otorgamiento y
4 número de la escritura pública mediante la cual se constituyó la hipoteca
5 que garantiza el pagaré extraviado o destruido.

6 3. Descripción del pagaré extraviado o destruido, incluyendo el monto
7 del principal, fecha de otorgamiento, número de testimonio en virtud del
8 cual quedó notariado y la parte deudora y acreedora.

9 4. Descripción registral de la propiedad gravada con la hipoteca en
10 garantía del instrumento para el cual se solicita cancelación.

11 5. Declaración del extravío o destrucción del pagaré hipotecario.

12 6. Notificación de la intención de sustituir el pagaré hipotecario
13 extraviado o destruido.

14 7. Instrucciones para que cualquier persona con interés o reclamación
15 sobre el instrumento se presente ante el notario dentro de un plazo de treinta
16 (30) días a partir de la fecha de publicación del edicto.

17 Copia del aviso será enviada al acreedor hipotecario que surja de la inscripción de
18 la hipoteca que se pretende sustituir en el Registro de la Propiedad vía correo
19 certificado con acuse de recibo dentro de los primeros diez (10) días de publicado el
20 primer edicto, únicamente en los casos en los que este sea distinto al tenedor del
21 pagaré que habrá de comparecer en el otorgamiento de la escritura pública de
22 sustitución de pagaré.

1 *Transcurridos treinta (30) días desde la última publicación del edicto, el notario*
2 *deberá verificar si se han presentado reclamaciones sobre el instrumento hipotecario*
3 *extraviado. Si no se han presentado reclamaciones dentro del plazo estipulado, el*
4 *notario público podrá continuar con el trámite para la sustitución del instrumento*
5 *hipotecario extraviado. Si se presenta alguna reclamación, el notario público deberá*
6 *suspender el procedimiento inmediatamente y orientar a las partes sobre la*
7 *necesidad de remitir el asunto a la jurisdicción del tribunal competente para su*
8 *resolución. El notario expresará en la escritura pública de sustitución de pagaré,*
9 *bajo su fe notarial, el cumplimiento con lo dispuesto en este artículo y no será*
10 *necesario acompañar evidencia del trámite como documento complementario. Con*
11 *la escritura se deberá acompañar copia del instrumento negociable que sustituyó al*
12 *extraviado o destruido.*

13 *Tanto en el caso del procedimiento instado judicialmente como en el del*
14 *procedimiento autorizado en sede notarial, el Registro de la Propiedad consignará el nuevo*
15 *número de testimonio o affidavit y sólo se pagarán los derechos correspondientes a una nota*
16 *marginal sin cuantía."*

17 Sección 2.- En un término de noventa (90) días a partir de la aprobación de esta
18 Ley, el Departamento de Justicia enmendará las disposiciones del Reglamento para la
19 Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado
20 de Puerto Rico, así como cualesquiera otras afectadas por esta Ley.

21 Sección 3.-Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte de la
22 presente Ley fuera declarada inconstitucional o nula por un Tribunal competente, tal

1 declaración no afectará o invalidará las restantes disposiciones de esta Ley, sino que su
2 efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte específica declarada
3 inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, oración,
4 artículo, sección o parte de la presente Ley declarada en algún caso, no se entenderá que
5 afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

6 Sección 4.-Esta Ley entrará en vigor después de su aprobación.