

ORIGINAL

RECIBIDO MAY 27 2026 9:37
TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1163

INFORME POSITIVO

27 de mayo de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 1163, recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación con las enmiendas al entirillado que se acompañan.

ALCANCE DE LA MEDIDA



El Proyecto del Senado 1163 (en adelante, P. del S. 1163), según presentado, tiene como propósito "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".

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

La medida busca agregar 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". La medida propone regular la "sustitución de instrumento negociable" cuando este se haya extraviado o destruido, pero "sin que se hayan extinguido las obligaciones representadas". Su propósito principal es establecer un procedimiento claro para sustituir pagarés u otros instrumentos negociables vinculados a obligaciones hipotecarias vigentes, sin permitir que una

simple copia del documento perdido opere como sustituto, pues el texto dispone expresamente que "[e]n ninguna circunstancia se aceptará una copia del instrumento negociable extraviado o mutilado como instrumento sustituto".

El proyecto contempla dos vías para la sustitución. La primera es una acción judicial presentada en conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil contra el último poseedor conocido de los instrumentos extraviados o mutilados, y cualquier poseedor desconocido. En ese procedimiento, una vez probados los hechos alegados, el Tribunal emitirá una sentencia o resolución que dispondrá para el otorgamiento del instrumento negociable sustituto. Para que el Registro de la Propiedad tome conocimiento de la sustitución, será necesario otorgar una escritura pública de sustitución de instrumento negociable, en la cual el notario relacionará la orden judicial y certificará bajo su fe notarial que la tuvo ante sí. En esa escritura deberá comparecer el acreedor y el o los deudores; si los deudores no están disponibles, comparecerá el Alguacil según lo ordene el Tribunal.

La segunda vía permite la sustitución mediante escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor hipotecario o, en ausencia de estos, sus sucesores o causahabientes, pero únicamente cuando se trate de instrumentos pagaderos a la orden. En esa escritura, las partes deberán acreditar el extravío o destrucción del instrumento, y el acreedor hipotecario deberá afirmar expresamente que las obligaciones representadas por el instrumento continúan vigentes y que el instrumento no ha sido objeto de negociación posterior ni transferido a terceros. Además, deberán hacerse constar los datos de los afectados y los términos y condiciones del nuevo pagaré sustitutivo, incluyendo lugar de otorgamiento, principal, interés y vencimiento.



La medida también incorpora salvaguardas de publicidad y notificación. Antes de autorizar la escritura, el notario deberá ordenar la publicación de un aviso de sustitución de pagaré extraviado mediante edicto, al menos una (1) vez en un diario de circulación general en Puerto Rico. Ese edicto deberá incluir, entre otros datos, el nombre de los firmantes del pagaré, la información de la escritura de hipoteca, la descripción del pagaré extraviado o destruido, la descripción registral de la propiedad gravada, una declaración del extravío o destrucción y una notificación de la intención de sustituir el pagaré hipotecario extraviado o destruido. También deberá instruir a cualquier persona con interés o reclamación a comparecer ante el notario dentro de un plazo de treinta (30) días.

El texto dispone que, transcurridos treinta (30) días desde la última publicación del edicto, el notario deberá verificar si se presentaron reclamaciones. Si no hay reclamaciones, podrá continuar el trámite; pero si se presenta alguna reclamación, el notario deberá suspender el procedimiento inmediatamente y orientar a las partes sobre la necesidad de acudir a la jurisdicción del tribunal competente.

Finalmente, la medida procura simplificar el trámite registral. Tanto en el procedimiento judicial como en el notarial, el Registro de la Propiedad consignará el

nuevo número de testimonio o affidavit y sólo se pagarán los derechos correspondientes a una nota marginal sin cuantía. Además, ordena al Departamento de Justicia enmendar, dentro de noventa (90) días desde la aprobación de la ley, el Reglamento para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y cualquier otra disposición reglamentaria afectada.

ALCANCE DEL INFORME

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, como parte del estudio y evaluación de la medida, solicitó memorial explicativo a Mortgage Bankers Association; al Colegio de Abogados de Puerto Rico; a la Asociación de Bancos de Puerto Rico; al Colegio Notarial de Puerto Rico; al Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico; al Departamento de Justicia; y a la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras.

Se recibieron los memoriales explicativos de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, del Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico, del Colegio Notarial de Puerto Rico y de la Asociación de Bancos de Puerto Rico.

No se recibieron los memoriales explicativos de Mortgage Bankers Association, del Colegio de Abogados de Puerto Rico ni del Departamento de Justicia.

OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras endosó la medida. Aclaró que no tiene inherencia directa sobre el asunto específico que atiende el Proyecto de Ley. En su memorial, la OCIF explicó que es una agencia fiscalizadora cuya función principal es velar por la seguridad y solvencia de las instituciones financieras bajo su supervisión, pero que no tiene la facultad para intervenir en las relaciones contractuales entre el sector financiero y sus clientes. Por ello, indicó que, con muy raras excepciones, carece de autoridad para regular las relaciones contractuales entre las instituciones financieras y sus clientes.

Asimismo, la OCIF expresó que el Proyecto de Ley atiende una materia sobre la cual esa Oficina no tiene inherencia o relación directa, por lo que otorgó deferencia a los comentarios de entidades con conocimiento técnico específico sobre la tramitación, gestión o supervisión de instrumentos negociables o títulos transmisibles por endoso o al portador garantizados con hipoteca. A esos efectos, identificó como entidades pertinentes a la Oficina de Inspección de Notarías, el Registrador de la Propiedad, la Asociación de Notarios de Puerto Rico, el Colegio de Abogados de Puerto Rico y el Departamento de Justicia. No obstante, dentro de su limitado alcance, y compartiendo el objetivo de garantizar servicios eficientes y de alta calidad, la OCIF endosó la medida.

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO

El Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico no se opuso a la medida. El Colegio recomendó que la medida establezca de manera clara que el procedimiento en sede notarial debe contar con la participación del acreedor y deudor. Asimismo, indicó que, ante la ausencia de una de las partes o si surge controversia entre las partes, debe disponerse que el notario no podrá continuar con la gestión en sede notarial y deberá recomendar el proceso judicial correspondiente. También sugirió que la medida disponga expresamente los casos en que el notario detendrá el proceso en sede notarial.

Por otro lado, el Colegio observó que, mediante la Ley 282-1999, conocida como "Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario", se facultó a los notarios a atender ciertos asuntos anteriormente reservados a los tribunales. Por ello, expresó que debe revisarse la necesidad de hacer enmiendas en dicha ley para incluir el procedimiento propuesto. Finalmente, el Colegio indicó que no tiene mayores comentarios sobre la medida presentada y recomendó consultar al Colegio Notarial de Puerto Rico, al Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico y a la Oficina de Inspección de Notarías.

COLEGIO NOTARIAL DE PUERTO RICO



El Colegio Notarial de Puerto Rico endosó la medida. En su memorial, el Colegio señaló que, bajo el estado de derecho vigente, la única alternativa disponible es acudir a un procedimiento judicial para su sustitución, lo que en la práctica encarece y retrasa innecesariamente transacciones legítimas. Por ello, expresó que el proyecto propone una alternativa razonable al permitir la sustitución del instrumento en sede notarial, siempre que se trate de un asunto no contencioso y concurren ciertas garantías mínimas.

El Colegio Notarial sostuvo que el proyecto está bien encaminado y responde a una visión moderna del rol del notariado. A su juicio, la medida traslada a la esfera notarial un trámite que, en muchos casos, no requiere intervención judicial, particularmente cuando el acreedor y el deudor, o sus respectivos sucesores, comparecen voluntariamente, reconocen la vigencia de la obligación y no existe controversia sobre el instrumento. En esas circunstancias, el Colegio entendió que no hay razón práctica para obligar a las partes a litigar.

Asimismo, el Colegio destacó que la medida incorpora salvaguardas importantes, entre ellas la comparecencia de todas las partes interesadas, la manifestación expresa sobre la vigencia de la deuda y la ausencia de negociación del pagaré, la publicación de edictos, la notificación a posibles interesados y la obligación del notario de detener el proceso si surge cualquier reclamación. Sobre este último requisito, indicó que es particularmente importante, pues delimita el ámbito de la

intervención notarial y preserva la jurisdicción del tribunal en casos donde exista controversia real.

Finalmente, el Colegio Notarial indicó que el P. del S. 1163 atiende un vacío en nuestro ordenamiento de manera prudente, al lograr un balance adecuado entre agilidad procesal y protección de derechos. A esos efectos, reiteró su apoyo a la aprobación del proyecto, destacando que la intervención notarial quedaría limitada a los casos en que no existe controversia, sin desplazar la función judicial cuando esta resulta necesaria.

ASOCIACIÓN DE BANCOS DE PUERTO RICO



La Asociación de Bancos de Puerto Rico no objetó la intención de la medida. Recomendó que se incorporen enmiendas técnicas al P. del S. 1163. En primer lugar, la Asociación de Bancos recomendó eliminar el lenguaje referente a pagarés "dañados o mutilados" y sustituirlo por el término "destruido". Fundamentó esta recomendación en que el Reglamento Núm. 8814 se refiere al procedimiento de sustitución de pagaré por "extravío o destrucción", sin hacer referencia a instrumentos "dañados o mutilados". A juicio de la Asociación, si el propósito del proyecto es facultar a los notarios a realizar en sede notarial el mismo procedimiento que actualmente se tramita judicialmente, debe existir concordancia entre ambos procedimientos y coherencia entre las leyes y reglamentos aplicables.

En segundo lugar, la Asociación sostuvo que el acreedor registral, su sucesor en derecho, el tenedor actual del instrumento negociable y cualquier tercero registral no deben ser meramente notificados, sino formalmente citados al procedimiento notarial. Según explicó, debe ser un requisito indispensable la citación de dichas partes en el procedimiento a seguirse, y ese requisito debe extenderse a quien figure como tercero registral en las instancias del Registro de la Propiedad. La Asociación razonó que esta citación protege las garantías procesales de notificación adecuada como elemento indispensable del debido proceso de ley, particularmente porque es práctica común que los instrumentos negociables sean cedidos, transferidos y/o negociados, por lo que existe una alta probabilidad de que el acreedor registral no sea el último poseedor del pagaré.

Asimismo, la Asociación recomendó que, de existir sucesores en derecho de los acreedores hipotecarios, estos también sean citados y comparezcan al otorgamiento de la escritura de sustitución de pagaré extraviado o destruido cuando la obligación no haya sido extinguida. A su juicio, esta comparecencia cumple el mismo propósito que la citación a los sucesores o causahabientes de los deudores hipotecarios: dar aviso a cualquier persona que pudiera estar en posesión del instrumento negociable que se pretende sustituir.

En cuanto al contenido del edicto, la Asociación entendió que el lenguaje propuesto en el Artículo 92-A resulta redundante, pues el Reglamento Núm. 8814, en

su Artículo 122.1, ya dispone lo que debe contener el edicto en casos de cancelación y sustitución de pagaré extraviado. Por ello, sostuvo que debe haber conformidad en ambos procedimientos y que el procedimiento notarial de sustitución de pagaré extraviado o destruido debe tener los mismos requisitos que aquellos aplicables a la acción judicial. También indicó que el lenguaje propuesto impone requisitos adicionales sin que medie justa causa para ello.

Finalmente, la Asociación de Bancos llamó la atención sobre una referencia en la Exposición de Motivos al proceso de cancelación de hipotecas. Según indicó, esa referencia parece responder a un error tipográfico que debe corregirse para evitar confusiones sobre el trámite y alcance de la medida propuesta. Por todo lo anterior, la Asociación recomendó que se adopten las enmiendas sugeridas al P. del S. 1163.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", esta Comisión certifica que el P. del S. 1163 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. del S. 1163, el derecho aplicable y los memoriales explicativos, concluye que la medida merece su aprobación con las enmiendas contenidas en el entirillado que se acompaña. La pieza legislativa atiende la sustitución de instrumentos negociables extraviados o destruidos cuando la obligación garantizada por estos no se ha extinguido. Bajo el estado de derecho vigente, dicho trámite ordinariamente exige acudir al foro judicial aun en escenarios donde no existe controversia real entre las partes interesadas. La Comisión entiende que esa exigencia puede resultar innecesariamente onerosa, dilatoria y contraria a la eficiencia que debe caracterizar los trámites registrales y notariales cuando concurren garantías suficientes de seguridad jurídica.

La Comisión reconoce, además, que los memoriales formularon recomendaciones pertinentes para fortalecer la medida. En particular, se destacó la necesidad de armonizar el lenguaje del proyecto con el Reglamento Núm. 8814, especialmente en cuanto al uso de los términos "extravío o destrucción"; clarificar la comparecencia y citación de las partes con interés; precisar cuándo el notario debe detener el procedimiento; y evitar cualquier confusión entre la sustitución del instrumento negociable y la cancelación de la hipoteca. Tales planteamientos fueron evaluados cuidadosamente por esta Comisión y, en lo pertinente, acogidos en el entirillado que acompaña este informe.

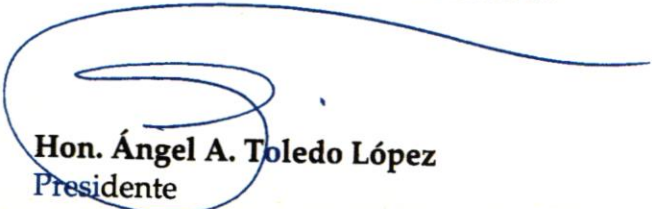
Precisamente por ello, el entirillado incorpora salvaguardas dirigidas a preservar la confiabilidad del procedimiento. La Comisión entiende indispensable que el trámite notarial no opere como una sustitución automática ni como un mecanismo que pueda afectar derechos de terceros sin aviso adecuado. Por tanto, se acogen recomendaciones dirigidas a exigir la comparecencia de las partes necesarias, la publicación de edicto, la notificación correspondiente, la identificación del instrumento extraviado o destruido, la expresión clara de que la obligación continúa vigente, y la suspensión inmediata del trámite notarial si surge alguna reclamación o controversia. En ese escenario, el asunto deberá remitirse al cauce judicial correspondiente.

En definitiva, la Comisión concluye que el P. del S. 1163 adelanta una política pública sensata y necesaria. La medida fortalece el rol del notariado en asuntos no contenciosos, moderniza un trámite que actualmente puede resultar excesivamente gravoso, protege la continuidad y certeza de las obligaciones hipotecarias vigentes, y mantiene disponible la vía judicial cuando exista controversia real.

A esos fines, el entirillado incorpora una enmienda adicional al Artículo 2 de la Ley 282-1999, según enmendada, conocida como la "Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario", para incluir expresamente el procedimiento de sustitución de instrumento negociable extraviado o destruido, cuando no se haya extinguido la obligación representada, entre los asuntos que podrán tramitarse en sede notarial.

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 del Senado 1163** recomendando su aprobación con enmiendas al entirillado electrónico que se acompaña.

RESPECTUOSAMENTE SOMETIDO.



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

ENTIRILLADO ELECTRÓNICO GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. 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 la Comisión de lo Jurídico

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 tramitar y autorizar la sustitución de pagaré extraviado o destruido ~~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; para enmendar el Artículo 2 de la Ley 282-1999, según enmendada, conocida como la "Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario", a los fines de incluir dicho procedimiento entre los asuntos no contenciosos que podrán ser tramitados ante notario; 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~~ destruido, 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 o destruido, cuando la

obligación continúa vigente, 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 o destruido únicamente mediante el procedimiento de sustitución por la vía judicial, lo cual puede generar demoras, gastos y complicaciones innecesarias a las partes involucradas en aquellos casos en que no existe controversia real entre acreedor, deudor y demás partes con interés.

Generalmente, estos casos ocurren cuando el pagaré se extravía, ~~daña, rompe o mutila~~ o destruye 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~~ o destruido 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 o destruidos.

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 aun cuando las partes interesadas estén disponibles.

no exista controversia sobre la obligación y el asunto pueda ser atendido adecuadamente como uno no contencioso.

Esta Ley simplifica el proceso y permite que las partes afectadas puedan llevar a cabo la sustitución de un pagaré extraviado o destruido de manera más ágil y eficiente, sin necesidad de intervención judicial cuando se trate de un asunto no contencioso y se cumplan las salvaguardas dispuestas en esta Ley. Este procedimiento será aplicable cuando el pagaré sea un instrumento negociable que haya sido extraviado o esté ~~dañado o mutilado~~ destruido, 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~~ destruyó estando en posesión de las partes mencionadas.

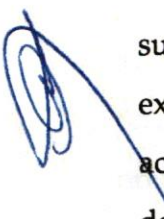


En estas circunstancias, al contar con la participación de todas las partes interesadas, y con el debido aviso y notificación a posibles poseedores del instrumento negociable, no nos encontramos frente a un procedimiento contencioso que requiera de la intervención judicial. Este proyecto atiende, además, el escenario en el que terceros poseedores del pagaré ~~rumiento~~ o instrumento 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~~ concretiza 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, ~~mutado~~ 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~~ sustitución de instrumentos negociables extraviados o destruidos, garantizados por hipoteca y cuya obligación no se haya extinguido 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:

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

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

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

- 6 (a) Acción judicial, instada en conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil,
7 contra el último poseedor conocido ~~de los instrumentos extraviados o mutilados~~
8 del instrumento negociable extraviado o destruido, y cualquier poseedor
9 desconocido. Probados los hechos alegados, la sentencia ~~o resolución~~ que emita
10 el Tribunal dispondrá para el otorgamiento del instrumento negociable
11 sustituto. En ninguna circunstancia se aceptará una copia del instrumento
12 negociable extraviado o ~~mutilado~~ destruido como instrumento sustituto. Para
13 tomar conocimiento en el Registro de la sustitución, será necesario el
14 otorgamiento de una escritura pública ~~y sobre~~ en sustitución de instrumento
15 negociable y la presentación de esta en el Registro de la Propiedad, en la cual el
16 notario relacionará la sentencia, ~~resolución u orden~~ emitida por el Tribunal y
17 certificará bajo su fe notarial que los tuvo ante sí. En la escritura de sustitución
18 deberá comparecer el acreedor y el o los deudores. De no estar disponibles los
19 deudores, comparecerá el Alguacil según lo ordene el Tribunal. Con la escritura
20 se deberá acompañar copia del instrumento negociable sustituto. No será
21 necesario acompañar los documentos judiciales como complementarios.

1 (b) Escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor hipotecario y, en ausencia
2 de estos, sus sucesores o causahabientes, únicamente cuando se trate de
3 instrumentos pagaderos a la orden y no exista controversia sobre la obligación,
4 la titularidad del instrumento, su posesión o su sustitución. En la escritura
5 pública el acreedor y deudor hipotecario o sus sucesores o causahabientes,
6 acreditarán el extravío o destrucción del instrumento y el acreedor hipotecario,
7 su sucesor en derecho o el tenedor legitimado que comparezca deberá afirmar de
8 manera expresa que las obligaciones representadas por el instrumento
9 continúan vigentes, y que ~~los mismos~~ este no han ha sido objeto de negociación
10 posterior ni transferidos a terceros. Las partes, además, acreditarán los datos de
11 los afectados ~~(deudores y acreedores),~~ incluyendo deudores, acreedores,
12 sucesores, causahabientes, tenedores conocidos y cualquier tercero registral con
13 interés, de surgir del Registro de la Propiedad, y los términos y condiciones
14 (lugar de otorgamiento, principal, interés y vencimiento) del nuevo pagaré
15 sustitutivo del original. Previo a su autorización, el notario deberá ordenar la
16 publicación de un aviso de sustitución de pagaré extraviado o destruido
17 mediante edicto, al menos una (1) vez en un diario de circulación general en
18 Puerto Rico. El edicto deberá contener la siguiente información:

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

2. Nombre del notario autorizante, fecha, lugar de otorgamiento y número de la escritura pública mediante la cual se constituyó la hipoteca que garantiza el pagaré extraviado o destruido.
3. Descripción del pagaré extraviado o destruido, incluyendo el monto del principal, fecha de otorgamiento, número de testimonio en virtud del cual quedó notariado y la parte deudora y acreedora.
4. Descripción registral de la propiedad gravada con la hipoteca en garantía del instrumento para el cual se solicita ~~cancelación~~ sustituir.
5. Declaración del extravío o destrucción del pagaré hipotecario.
6. Notificación de la intención de sustituir el pagaré hipotecario extraviado o destruido.
7. Instrucciones para que cualquier persona con interés o reclamación sobre el instrumento se presente ante el notario dentro de un plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de publicación del edicto.

Copia del aviso será enviada al acreedor hipotecario que surja de la inscripción de la hipoteca que garantiza el instrumento negociable que se pretende sustituir en el Registro de la Propiedad vía correo certificado con acuse de recibo dentro de los primeros diez (10) días de publicado el primer edicto, únicamente en los casos en los que este sea distinto al tenedor del pagaré que habrá de comparecer en el otorgamiento de la escritura pública de sustitución de pagaré. Igualmente, deberá notificarse al sucesor en derecho del acreedor hipotecario, al tenedor conocido del instrumento y a cualquier tercero que surja de las constancias del Registro de la

1 Propiedad, cuando estos sean personas distintas de las comparecientes al
2 otorgamiento de la escritura pública.

3 Transcurridos treinta (30) días desde la última publicación del edicto, el notario
4 deberá verificar si se han presentado reclamaciones sobre el instrumento hipotecario
5 extraviado o destruido. Si no se han presentado reclamaciones dentro del plazo
6 estipulado, el notario público podrá continuar con el trámite para la sustitución del
7 instrumento hipotecario extraviado o destruido. Si se presenta alguna reclamación,
8 objeción o controversia relacionada con la obligación, la titularidad, la posesión, la
9 negociación, la transferencia o la sustitución del instrumento, el notario público
10 deberá suspender el procedimiento inmediatamente y orientar a las partes sobre la
11 necesidad de remitir el asunto a la jurisdicción del tribunal competente para su
12 resolución. El notario público también deberá suspender el trámite si no comparecen
13 las partes requeridas por este Artículo o si no puede constatar el cumplimiento de
14 los requisitos de notificación y publicación aquí dispuestos. El notario expresará en
15 la escritura pública de sustitución de pagaré, bajo su fe notarial, el cumplimiento
16 con lo dispuesto en este artículo y no será necesario acompañar evidencia del trámite
17 como documento complementario. Con la escritura se deberá acompañar copia del
18 instrumento negociable que sustituyó al extraviado o destruido.

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

1 Sección 2.- ~~En un término de noventa (90) días a partir de la aprobación de esta Ley,~~
2 ~~el Departamento de Justicia enmendará las disposiciones del Reglamento para la~~
3 ~~Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado~~
4 ~~de Puerto Rico, así como cualesquiera otras afectadas por esta Ley. Se enmienda el Artículo~~
5 ~~2 de la Ley 282-1999, según enmendada, conocida como la "Ley de Asuntos No Contenciosos Ante~~
6 ~~Notario", para añadir un nuevo inciso 6, y que lea como sigue:~~

7 "Artículo 2. — Asuntos No Contenciosos.

8 El notario, además de conocer de los asuntos y procedimientos que al presente se le
9 atribuyen por ley, podrá tramitar los siguientes asuntos y procedimientos:

10 1. — De la Ley de Procedimientos Legales Especiales, antes el Código de
11 Enjuiciamiento Civil: procedimientos de testamentaría y abintestato: declaratoria de
12 herederos.

13 2. — De la adveración y protocolización de testamento ológrafo.

14 3.— De la declaración de ausencia simple.

15 4.— De los procedimientos bajo la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, para perpetuar
16 hechos en que no esté planteada una controversia y no puedan resultar en perjuicio de
17 persona cierta y determinada, ni se pretenda utilizar para conferir una identidad a una
18 persona.

19 5.— De los procedimientos para corrección de actas que obren en el Registro
20 Demográfico, y de los cambios de nombres y apellidos.

21 6. — De los procedimientos de sustitución de instrumento negociable extraviado o destruido,
22 sin que se haya extinguido la obligación representada, cuando sean autorizados en sede notarial

1 conforme al Artículo 92-A de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la "Ley del
2 Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", siempre que no
3 exista controversia, oposición o reclamación de persona con interés legítimo."

4 Sección 3.- ~~Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte de la~~
5 ~~presente Ley fuera declarada inconstitucional o nula por un Tribunal competente, tal~~
6 ~~declaración no afectará o invalidará las restantes disposiciones de esta Ley, sino que su~~
7 ~~efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte específica declarada~~
8 ~~inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, oración,~~
9 ~~artículo, sección o parte de la presente Ley declarada en algún caso, no se entenderá que~~
10 ~~afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso. En un~~
11 término de noventa (90) días a partir de la aprobación de esta Ley, el Departamento de Justicia
12 enmendará las disposiciones del Reglamento para la Ejecución de la Ley del Registro de la
13 Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, así como cualesquiera otras
14 afectadas por esta Ley.

15 Sección 4.- ~~Esta Ley entrará en vigor después de su aprobación. Si cualquier palabra,~~
16 ~~inciso, oración, artículo, sección o parte de la presente Ley fuera declarada inconstitucional o nula~~
17 ~~por un Tribunal competente, tal declaración no afectará o invalidará las restantes disposiciones de~~
18 ~~esta Ley, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte~~
19 ~~específica declarada inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso,~~
20 ~~oración, artículo, sección o parte de la presente Ley declarada en algún caso, no se entenderá que~~
21 ~~afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.~~

22 Sección 5.- Esta Ley entrará en vigor después de su aprobación.