

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)*

Coautores la señora Pérez Soto; y los señores Reyes Berríos y Santos Ortiz

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, 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 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 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 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 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 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. Esta Ley atiende, además, el escenario en el que terceros poseedores del pagaré 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 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 público, 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 de pagaré hipotecario cuando un 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 bonafide 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 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 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:
- 4 “Artículo 92-A.- Sustitución de instrumento negociable sin que se haya extinguido
- 5 la obligación; procedimiento para su sustitución.

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

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

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

1. Nombre de los firmantes del pagaré extraviado o destruido y de la 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 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

1 pagaré que habrá de comparecer en el otorgamiento de la escritura pública
2 de sustitución de pagaré. Igualmente, deberá notificarse al sucesor en
3 derecho del acreedor hipotecario, al tenedor conocido del instrumento y a
4 cualquier tercero que surja de las constancias del Registro de la Propiedad,
5 cuando estos sean personas distintas de las comparecientes al otorgamiento
6 de la escritura pública.

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

acompañar evidencia del trámite como documento complementario. Con la escritura se deberá acompañar copia del instrumento negociable que sustituyó al extraviado o destruido.

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

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 2 de la Ley 282-1999, según enmendada, conocida como la “Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario”, para añadir un nuevo inciso 6, y que lea como sigue:

“Artículo 2. — Asuntos No Contenciosos.

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

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

2.- De la adverbación y protocolización de testamento ológrafo.

3.- De la declaración de ausencia simple.

4.- De los procedimientos bajo la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, para perpetuar hechos en que no esté planteada una controversia y no puedan resultar en perjuicio de

1 persona cierta y determinada, ni se pretenda utilizar para conferir una identidad a una
2 persona.

3 5.- De los procedimientos para corrección de actas que obren en el Registro
4 Demográfico, y de los cambios de nombres y apellidos.

5 6.- De los procedimientos de sustitución de instrumento negociable extraviado o
6 destruido, sin que se haya extinguido la obligación representada, cuando sean
7 autorizados en sede notarial conforme al Artículo 92-A de la Ley 210-2015, según
8 enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado
9 Libre Asociado de Puerto Rico”, siempre que no exista controversia, oposición o
10 reclamación de persona con interés legítimo.”

11 Sección 3.- En un término de noventa (90) días a partir de la aprobación de esta Ley,
12 el Departamento de Justicia enmendará las disposiciones del Reglamento para la
13 Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado
14 de Puerto Rico, así como cualesquiera otras afectadas por esta Ley.

15 Sección 4.- Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte de la
16 presente Ley fuera declarada inconstitucional o nula por un tribunal competente, tal
17 declaración no afectará o invalidará las restantes disposiciones de esta Ley, sino que su
18 efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte específica declarada
19 inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, oración,
20 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.

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