

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20ma. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1016

INFORME POSITIVO

30 de abril de 2026

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

RECIBIDO ABR30*25PM2:34

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 1016, recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación con las enmiendas al entirillado que se acompañan.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado 1016 (en adelante, P. del S. 1016), según presentado, tiene como propósito de enmendar el Artículo 1343 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de Puerto Rico", a los fines de disponer que el requisito de constar por escrito aplicará únicamente a los contratos de arrendamiento cuyo término exceda de seis (6) años; y para otros fines relacionados.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

EL ARRENDAMIENTO Y SU FORMA EN EL DERECHO VIGENTE

El contrato de arrendamiento está reglamentado en el Código Civil de Puerto Rico como un contrato especial mediante la cual una parte, denominada arrendador, se obliga a ceder temporalmente a otra, denominada arrendatario, el uso y disfrute de un bien a cambio de un precio cierto.¹ Se trata, pues, de un contrato bilateral, oneroso y de tracto sucesivo, cuyo elemento esencial consiste en la cesión temporal del goce de la cosa arrendada mediante contraprestación económica.

¹ Art. 1331 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 10101.

En cuanto a su duración, el ordenamiento dispone expresamente que el arrendamiento puede pactarse por término determinado o indeterminado.² Tratándose de inmuebles, el Código establece además una norma supletoria según la cual el arrendamiento se considera celebrado por el término de un año, salvo que las partes hayan convenido un término distinto.³ De ese modo, la voluntad contractual sigue siendo la fuente principal para fijar la duración del vínculo, pero el legislador provee una regla presuntiva en defecto de estipulación.

En lo concerniente a la forma, el derecho vigente adopta como punto de partida el principio de libertad de forma. El Artículo 1342 dispone que el contrato de arrendamiento no requiere, para su validez, formalidad especial alguna, salvo cuando el objeto del contrato es un bien inmueble y se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad para que tenga eficacia frente a tercero. 31 L.P.R.A. § 10151. Esto significa que, como regla general, el arrendamiento es consensual y queda perfeccionado por el mero consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio, sin necesidad de solemnidad específica para su validez inter partes.

No obstante, el propio Código impone un requisito particular cuando el arrendamiento se conviene por un término no mayor de seis años. En ese supuesto, el Artículo 1343 establece que debe constar por escrito.⁴ Así, aunque la norma general sigue siendo la ausencia de formalidad solemne para la validez del contrato, el legislador exige instrumentación escrita en arrendamientos de esa duración.

En síntesis, el régimen vigente parte del principio de libertad de forma, pues el Artículo 1342 dispone que el contrato de arrendamiento no requiere formalidad especial para su validez, salvo cuando recae sobre un inmueble y se pretende su inscripción registral para que tenga eficacia frente a terceros. Sin embargo, el Artículo 1343 añade que, cuando el arrendamiento es convenido por un término no mayor de seis años, "debe constar por escrito". Leído literalmente, ese texto proyecta que los arrendamientos por seis años o menos están sujetos a exigencia escrita, lo que introduce una tensión evidente con la regla general de libertad de forma establecida en el artículo anterior.

Por el otro lado, el Artículo 5 de la Ley 210-2015, según enmendada, regula específicamente la inscripción registral de los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles. Conforme a su texto, estos contratos podrán inscribirse cuando se pacten por un término de seis años o más, o cuando las partes convengan expresamente su inscripción. La disposición añade que también podrá inscribirse la cesión del arrendamiento, siempre que esa posibilidad surja del propio contrato. Asimismo, establece una limitación particular respecto a la opción de compra incorporada en un contrato de arrendamiento, al disponer que esta será inscribible únicamente por la duración del arrendamiento, sin incluir sus prórrogas. Finalmente,

² Art. 1332 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 10102.

³ Art. 1333 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 10103.

⁴ Art. 1343 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 10152.

la norma protege la eficacia registral de las cláusulas de extensión del término al disponer que las inscripciones de contratos de arrendamiento o subarrendamiento que contengan pacto o condición de prórroga no serán canceladas hasta que venza el plazo de dicha prórroga o hasta que las partes obligadas acuerden su cancelación mediante escritura pública. En conjunto, la disposición reconoce la posibilidad de acceso registral del arrendamiento inmobiliario, pero la sujeta a condiciones específicas de término, convenio y tracto documental, con el fin de dotar de publicidad y oponibilidad frente a terceros a aquellas relaciones arrendaticias que, por su duración o por voluntad de las partes, ameriten tutela registral.



La medida persigue corregir una contradicción normativa entre los Artículos 1342 y 1343 del Código Civil de Puerto Rico en materia de forma del contrato de arrendamiento. En esencia, busca aclarar que el requisito de constar por escrito no aplica a los arrendamientos de seis años o menos, sino únicamente a aquellos cuyo término exceda de seis años, armonizando así el Código Civil con el principio general de libertad de forma y con el esquema registral recogido en el Artículo 5 de la Ley 210-2015. Según la Exposición de Motivos, la redacción vigente del Artículo 1343 ha provocado confusión entre arrendadores, arrendatarios, profesionales del derecho y en los procesos de calificación e inscripción registral, pues aparenta imponer una formalidad escrita precisamente a los arrendamientos de menor duración. Con esta enmienda, la Asamblea Legislativa procura restituir la coherencia interna del ordenamiento, reafirmar la autonomía contractual en los arrendamientos de corta y mediana duración, y reservar la exigencia documental para aquellos arrendamientos de larga duración cuya naturaleza e impacto sobre terceros justifican mayor formalidad y publicidad registral.

ALCANCE DEL INFORME

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, como parte del estudio y evaluación del P. del S. 1016, solicitó memoriales explicativos al Colegio de Abogados de Puerto Rico, al Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico, al Departamento de Justicia de Puerto Rico y a la Oficina de Servicios Legislativos de Puerto Rico. Se recibieron los memoriales explicativos de todas las entidades consultadas, con excepción del Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico.

COLEGIO DE ABOGADOS DE PUERTO RICO

El Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico no asumió una postura a favor ni en contra del P. del S. 1016. Formuló observaciones sobre la medida y exhortó a reconsiderar si ese es el mecanismo adecuado para alcanzar el propósito legislativo. En esencia, sostuvo que la simple eliminación del adverbio "no" en el Artículo 1343 no

corrige de manera suficiente el problema creado por la redacción vigente, sino que puede perpetuar nuevas dudas interpretativas.

Según el Colegio, la medida no armoniza plenamente el Artículo 1343 con el Artículo 1342, que ya limita la libertad de forma cuando se trata de arrendamientos de inmuebles que se pretenden inscribir en el Registro de la Propiedad, pero sin precisar cuál es la formalidad exigida. También advirtió que, tal como está redactada, la enmienda extendería el requisito de constar por escrito a todo contrato de arrendamiento de más de seis años, sin distinguir entre bienes inmuebles, muebles o intangibles, ni aclarar qué tipo de documento sería necesario en cada caso. A su juicio, ello deja intacta una ambigüedad importante, especialmente porque el propio Artículo 1343 conserva el título de "Requisito de instrumento privado", aun cuando la solución propuesta no aclara si en ciertos casos debería requerirse escritura pública.

El Colegio explicó además que el problema actual tiene una raíz histórica en la aprobación de la Ley 55-2020, durante la cual se alteró sustancialmente el texto que venía del P. del S. 1710 y de los trabajos de revisión del Código Civil. Señaló que, en esas versiones previas, la regla era más clara: para arrendamientos de bienes inmuebles por menos de seis años se requería documento privado, y para los de más de seis años, escritura pública. Según el Colegio, esa solución ofrecía mayor coherencia y seguridad jurídica, mientras que la enmienda propuesta ahora no resuelve adecuadamente el vacío dejado por la redacción final adoptada en 2020.



En consecuencia, la Comisión de Derecho Civil del Colegio concluyó que la redacción propuesta en el P. del S. 1016 perpetuaría las dudas sobre el tipo de escrito necesario para perfeccionar válidamente un contrato de arrendamiento de larga duración. Por ello, recomendó que el Artículo 1343 se enmiende de forma más completa para distinguir claramente el tipo de documento exigido según la naturaleza del bien arrendado y el plazo pactado, en lugar de limitarse a eliminar el adverbio "no", pues esa modificación aislada no aporta la claridad ni la certeza jurídica que el proyecto procura.

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

El Departamento de Justicia endosó el P. del S. 1016. En esencia, sostuvo que el proyecto procura corregir la aparente inconsistencia entre los Artículos 1342 y 1343 del Código Civil en materia de forma del contrato de arrendamiento, ya que mientras el primero consagra la libertad de forma, el segundo, en su redacción actual, aparenta exigir que los arrendamientos por un término no mayor de seis años consten por escrito. A juicio del Departamento, la enmienda propuesta armoniza esa disposición con el Artículo 1245 del propio Código Civil y con el Artículo 5 de la Ley 210-2015, ambos de los cuales vinculan la formalidad y la publicidad registral a los arrendamientos de inmuebles por seis años o más.

En su análisis, el Departamento recordó que el Código Civil exige instrumento público, entre otros supuestos, para el arrendamiento de inmuebles por seis años o más.

A partir de ello, concluyó que la medida reafirma el principio de libertad de forma para los arrendamientos de corta y mediana duración y fortalece la seguridad jurídica de los arrendamientos de larga duración que requieren publicidad registral. Por eso, el Departamento entendió que el proyecto crea armonía entre el Artículo 1343 del Código Civil, el Artículo 1245 del mismo Código y el Artículo 5 de la Ley 210-2015, y respaldó expresamente la intención legislativa de la medida.

OFICINA DE SERVICIOS LEGISLATIVOS

La Oficina de Servicios Legislativos sostuvo, en esencia, que no existe impedimento legal alguno para la aprobación del P. del S. 1016. La OSL explicó que, como norma general, en Puerto Rico los contratos verbales son tan válidos y exigibles como los escritos, siempre que concurren consentimiento, objeto cierto y causa lícita, salvo en aquellos supuestos en que la ley imponga una formalidad especial. En materia de arrendamientos, indicó que rige la libertad de forma, pero distinguió que, tratándose de bienes inmuebles, el ordenamiento sí contempla requisitos formales particulares, especialmente cuando se pretende que el contrato tenga acceso al Registro de la Propiedad o eficacia frente a terceros.



La OSL advirtió que el problema principal radica en la redacción actual de los Artículos 1342 y 1343 del Código Civil, particularmente este último, por no delimitar con claridad la diferencia entre arrendamientos en general y arrendamientos sobre bienes inmuebles. A su entender, aun con esa deficiencia, la intención legislativa fue que los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles estuvieran sujetos a ciertos requisitos de forma dependiendo de su pretensión más que de su duración: si se pretende que afecten a terceros mediante su inscripción, deben constar en escritura pública; y si no, al menos deberían constar en documento privado. En esa línea, señaló que la afirmación contenida en la exposición de motivos del proyecto (de que la redacción actual del Artículo 1343 es contraria a la libertad de forma) es correcta respecto de los arrendamientos en general, pero no necesariamente respecto de los arrendamientos sobre bienes inmuebles.

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. del S. 1016 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. 1016, el derecho aplicable y los memoriales explicativos sometidos por las entidades comparecientes, concluye que la medida merece la aprobación de este Alto Cuerpo con las enmiendas contenidas en el entirillado que se acompaña. En esencia, la pieza legislativa persigue corregir una inconsistencia normativa real dentro del Código Civil de Puerto Rico en materia de la forma del contrato de arrendamiento, particularmente entre los Artículos 1342 y 1343, cuya redacción vigente ha generado dudas innecesarias en la práctica jurídica, notarial y registral.

Esta Comisión coincide en que el lenguaje actual del Artículo 1343, leído literalmente, aparenta imponer el requisito de constar por escrito precisamente a los arrendamientos convenidos por un término no mayor de seis (6) años, lo que entra en tensión con el principio general de libertad de forma recogido en el Artículo 1342 y con la lógica del sistema registral aplicable a los arrendamientos de inmuebles.

La Comisión reconoce, además, que varios de los memoriales recibidos coincidieron en la necesidad de atender la deficiencia del texto vigente, aunque advirtieron que la simple eliminación del adverbio "no" en el Artículo 1343 podía no ser suficiente para disipar todas las dudas interpretativas existentes. Tales observaciones son acertadas. Por ello, el entirillado que acompaña este informe no se limita a una corrección gramatical mínima, sino que introduce lenguaje aclaratorio dirigido a precisar el alcance de la norma y a armonizarla de manera más completa con el resto del ordenamiento jurídico en lo concerniente a los bienes inmuebles. Las enmiendas incorporadas en el entirillado aclaran que el requisito de constar por escrito aplica únicamente a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuyo término exceda de seis (6) años, atendiendo así la preocupación central sobre la ambigüedad del texto vigente y evitando que la disposición sea interpretada como extensiva a todo arrendamiento, cualquiera sea la naturaleza del bien objeto del contrato.

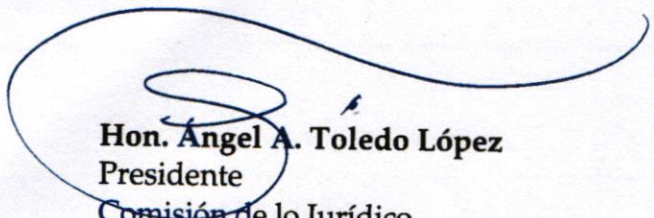
Así enmendada, la medida reafirma la libertad de forma para los arrendamientos de corta y mediana duración, preserva la necesidad de documentación en aquellos arrendamientos inmobiliarios cuya duración o proyección frente a terceros justifica mayores exigencias de certeza y restituye una mejor armonía entre el derecho civil sustantivo y el régimen registral vigente. A juicio de esta Comisión, ese resultado fortalece la seguridad jurídica, facilita una interpretación más coherente del Código Civil y reduce el riesgo de controversias innecesarias sobre la validez formal de los contratos de arrendamiento.

En definitiva, la Comisión concluye que el P. del S. 1016, según enmendado en el entirillado, constituye una medida correctiva prudente y necesaria. Por tales fundamentos, la Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico recomienda la

aprobación del Proyecto del Senado 1016 con las enmiendas contenidas en el entirillado que se acompaña.

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 1016** recomendando su aprobación con enmiendas al entirillado electrónico que se acompaña.

RESPETUOSAMENTE 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. 1016

29 de enero de 2026

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo 1343 de la Ley 55-2020, según enmendada, conocida como "Código Civil de Puerto Rico", a ~~los fines~~ fin de disponer que el requisito de constar ~~por escrito en documento público~~ aplicará únicamente a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles cuyo término exceda de seis (6) años; ~~y para otros fines relacionados.~~

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



El ordenamiento jurídico puertorriqueño reconoce la importancia del contrato de arrendamiento como una de las principales figuras de acceso a la vivienda, al uso y disfrute de bienes inmuebles y al desarrollo de actividades económicas. Por ello, el Código Civil de Puerto Rico incorpora principios de propiedad privada, seguridad jurídica y publicidad registral que buscan garantizar relaciones contractuales claras y previsibles entre las partes.

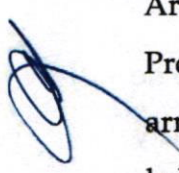
No obstante, los Artículos 1342 y 1343 del Código Civil de Puerto Rico contienen, en su redacción actual, un conflicto normativo que ha provocado confusión tanto entre arrendadores, arrendatarios y profesionales del Derecho, como en los procesos de calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Artículo 1342, relativo a la libertad de forma, establece que "el contrato de arrendamiento no requiere, para su validez, formalidad especial alguna, salvo cuando el

objeto es un bien inmueble y se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad para que tenga eficacia ante tercero". Esta disposición reconoce expresamente que la validez del arrendamiento no está supeditada a un requisito formal, en armonía con los principios de autonomía de la voluntad y libertad contractual que han regido en Puerto Rico desde tiempos inmemorables.

Sin embargo, el Artículo 1343 dispone inmediatamente lo contrario al señalar que "cuando el arrendamiento es convenido por un término no mayor de seis (6) años, debe constar por escrito". Esta frase, tal como está redactada, introduce una obligación formal precisamente para los contratos de menor duración, lo que resulta contrario a la regla general de libertad de forma y contrario a la práctica jurídica de que los arrendamientos más breves requieren menos solemnidades.

Este choque interno provoca una contradicción conceptual: el Código afirma que el arrendamiento no requiere formalidad alguna, pero acto seguido exige que los arrendamientos de menos de seis años deban constar por escrito.



Tal redacción es contraria al esquema histórico de nuestro Derecho civil. El Artículo 5 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", dispone que los arrendamientos por seis (6) años o más son los que pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, salvo pacto en contrario. La referida Ley 210-2015, por tanto, establece que la duración relevante para fines registrales es la que iguala o excede los seis años. Esta norma registral responde a un principio tradicional del Derecho hipotecario: de que solo los arrendamientos de larga duración, por su efecto frente a terceros y su potencial impacto sobre el tracto y la titularidad, tienen que constar por escrito para acceder al Registro.

Por ello, la redacción actual del Artículo 1343 del Código Civil ~~no solo~~ genera inseguridad jurídica, ~~sino que además~~ y rompe con la armonía histórica entre el Derecho civil y el Derecho registral. Esta imprecisión, a su vez, provoca interpretaciones contradictorias en la práctica notarial y en los tribunales, afectando la correcta formación

de la voluntad contractual y la publicidad registral que garantiza certeza en el tráfico jurídico inmobiliario.

Con el fin de corregir esta inconsistencia, esta Ley enmienda el Artículo 1343 del Código Civil para aclarar que los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles que deben constar ~~por escrito~~ en documento público son aquellos convenidos por un término mayor de seis (6) años, en plena concordancia con el Artículo 5 de la Ley Hipotecaria del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Esta enmienda restituye la coherencia del Código, reafirma el principio de libertad de forma para los arrendamientos de corta y mediana duración, y fortalece la seguridad jurídica de los arrendamientos de larga duración que requieren publicidad registral.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1343 de la Ley 55-2020, según enmendada,
2 conocida como "Código Civil de Puerto Rico", para que lea como sigue:

3 "Artículo 1343.- Requisito de instrumento ~~privado~~ público.

4 Cuando el arrendamiento de un bien inmueble es convenido por un término [no]
5 mayor de seis (6) años, ~~debe~~ deberá constar ~~por escrito~~ en documento público."

6 Sección 2.- Separabilidad

7 Si cualquier cláusula, párrafo, artículo o parte de esta Ley fuese declarada
8 inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni
9 invalidará el resto de las disposiciones de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará
10 limitado a la cláusula, párrafo, artículo o parte de la ley que hubiere sido declarada
11 inconstitucional.

12 Sección 3.- Vigencia

13 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.