

(P. del S. 1016)

LEY

Para enmendar el Artículo 1343 de la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, a fin de disponer que el requisito de constar por escrito aplicará únicamente a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles cuyo término exceda de seis (6) años.

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 Núm. 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 Núm. 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.

Cónsono con lo anterior, el Artículo 1245 del Código Civil requiere que debe constar en instrumento público o privado, para efectos probatorios, el arrendamiento de inmuebles por seis (6) años o más.

Por ello, la redacción actual del Artículo 1343 del Código Civil genera inseguridad jurídica 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 son aquellos convenidos por un término mayor de seis (6) años. Esto es consistente con los Artículos 1245 y 1342 del Código Civil y con el Artículo 5 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Aun si no se interesa registrar el arrendamiento del bien inmueble por largo plazo, deberá constar por escrito para efectos probatorios, entre otros fines. 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:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1343 de la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 1343.- Requisito de instrumento público o privado.

Cuando el arrendamiento de un bien inmueble es convenido por un término mayor de seis (6) años, deberá constar por escrito.”

Sección 2.- Separabilidad

Si cualquier cláusula, párrafo, artículo o parte de esta Ley fuese declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará el resto de las disposiciones de esta Ley. El efecto de dicha sentencia

quedará limitado a la cláusula, párrafo, artículo o parte de la Ley que hubiere sido declarada inconstitucional.

Sección 3.- Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.