

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1033

30 de enero de 2026

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

Referido a

LEY

Para enmendar el inciso (1) (a) y (b), inciso (2) (a), (b), (c) y (d), así como el inciso (3)(a), y añadir un inciso (4)(e), (f), (g) y (h) al Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1984, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, a los fines de establecer una estructura uniforme de honorarios notariales obligatorios; fijar tarifas mínimas; limitar la discreción en la negociación de honorarios notariales y requerir el pago inmediato de todos los aranceles y honorarios al momento de la autorización del instrumento público; para imponer penalidades por su incumplimiento; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La profesión notarial se caracteriza por proveer legitimidad a los negocios jurídicos y facilitar el tránsito y desarrollo económico en la isla. *In re González Maldonado*, 152 DPR 871, (2000). La fe pública notarial constituye una función esencial del ordenamiento jurídico puertorriqueño, mediante la cual el Notario garantiza la autenticidad y legalidad de los actos y contratos formalizados mediante instrumentos públicos. El notario, por delegación del Estado, ejerce una función de confianza pública que requiere que se lleve a cabo de manera responsable, diligente, ética e imparcial; sujeta al escrutinio estricto del Tribunal Supremo, foro a cargo de la supervisión de los profesionales del derecho dentro de un marco de consideraciones éticas, sumamente rigurosas. La función que ejerce el

Notario va más allá de actuar como un legalizador de firmas automática, ya que posee el deber de verificar que el instrumento público cumpla con todas las formalidades de la ley, que sea legal y verdadero, y finalmente, que se trate de una transacción legítima y válida. *In re Sánchez Reyes*, 204 D.P.R. 548, 566 (2020).

El notario, como depositario de la fe pública notarial tiene el deber de ser imparcial antes, durante y después del otorgamiento de un instrumento público. Cónsono con ello, debe redactar los negocios jurídicos de acuerdo con la voluntad de los otorgantes, adaptándolos a las formalidades jurídicas necesarias para su eficacia. Como ente imparcial, el notario está vedado de actuar atado a presiones o limitaciones impuestas por alguna de las partes, como si respondiera a una relación patrono-empleado. Consecuentemente, el Notario no puede fungir como agente de cierre, agente de desembolso, agente de seguros de título, o desempeñar funciones similares en el negocio jurídico o transacción que motivó su intervención.

Más allá del cumplimiento estricto de los deberes que le fueron encomendados como parte de la función pública que lleva a cabo, como pilar esencial para garantizar la seguridad jurídica, el Notario está obligado a ejercer sus funciones libres de presiones de índole alguna. Sin embargo, la Ley Notarial actualmente permite la negociación de honorarios, lo que da paso a prácticas desiguales, presiones económicas indebidas sobre los notarios, e incluso riesgos en la integridad de las transacciones. En la práctica, es conocido, que al disponer el Art. 77 de la Ley Notarial de alternativas discrecionales o aranceles notariales sujetos a negociación, distintos sectores, ajenos a la función pública que significa la práctica de la notaría, intervienen y controlan la imposición de estos aranceles en los negocios jurídicos. Peor aún, en ocasiones retienen el pago de los aranceles notariales, controlando, determinando y condicionando el momento en que se hará el desembolso de los mismos; ocasionando en el notario, más allá de inestabilidad económica, presiones indebidas en la función notarial, viéndose obligado en muchas instancias, a asumir roles o responsabilidades que no le corresponden, con el único fin de poder recibir el pago por la labor notarial completada.

El Artículo 10 de la Ley Notarial de Puerto Rico establece el deber de todo notario de adherir y cancelar en cada escritura original que autorice y en las copias certificadas que de ella se expidieren los correspondientes sellos de Rentas Internas, de la Sociedad para la Asistencia Legal y de Impuesto Notarial aplicable. Sin embargo, la falta de uniformidad y directrices específicas en torno a la recaudación correspondiente para el pago de sellos y aranceles provoca incumplimientos, atrasos y deficiencias que impactan al notario puertorriqueño, quien, en el descargo de sus funciones, independientemente de las circunstancias, sigue siendo el responsable por el negocio jurídico autorizado tras la dación de fe. Así, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en muchas ocasiones ha reiterado que es requisito de cumplimiento estricto que un notario adhiera y cancele inmediatamente los Sellos de Rentas Internas al autorizar instrumentos públicos. La omisión de este deber se considera una falta grave, por ser de naturaleza continua y expone al notario a severas sanciones disciplinarias. *In re Arroyo Brito*, 215 DPR (2025); *In re Cardona Estelritz*, 137 DPR 453, (1994); *Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Savings*, 117 DPR 110, (1986). Consecuentemente, de la misma manera que la responsabilidad del notario es inexcusable, inaplazable e indelegable una vez autorizado el negocio jurídico, tampoco debemos permitir que lo sea el pago de los aranceles, sellos y comprobantes, así como de los honorarios que motivaron su intervención.

Finalmente, en torno a la revisión de las cuantías aplicables a los honorarios notariales, cabe señalar que desde que estas fueron establecidas en el Art. 77 de la Ley Notarial de 1987, la realidad es que al día de hoy no han sufrido cambios significativos. Evidentemente, no se han atemperado a la realidad del notario puertorriqueño, que al igual que el resto de la ciudadanía, ha tenido que enfrentar el aumento en el costo de vida, la inflación, la recesión económica, entre otras, sumado a las cada día más rigurosas exigencias profesionales y éticas impuestas al ejercicio del notariado. Cabe señalar que, irónicamente, aunque la responsabilidad que supone al notario el ejercicio de esta labor es una sumamente amplia y significativa, la cual no cesa una vez autoriza un instrumento público, en muchísimas instancias, es el profesional que menor ingreso percibe en las transacciones que autoriza.

En reconocimiento de esta realidad, esta Asamblea Legislativa entiende necesario y tiene la responsabilidad de establecer un sistema uniforme, obligatorio y no negociable de honorarios notariales que refleje adecuadamente el valor del negocio jurídico, que respete y proteja la función notarial y, asimismo, asegure el cumplimiento fiscal del Estado. Ello redundaría en mayor transparencia, calidad en el servicio y protección de la fe pública notarial.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1984,
2 según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, para que lea como
3 sigue:

4 Artículo 77 - “*Honorarios – Aranceles Notariales*”

5 Los notarios quedan autorizados a cobrar los siguientes honorarios por la
6 prestación de servicios notariales, fijados de acuerdo al arancel establecido en las
7 siguientes normas:

8 (1) Documentos sin cuantía. —

9 (a) Por la autorización de instrumentos públicos sin cuantía, los honorarios
10 notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el notario, pero nunca serán
11 menores de **[ciento cincuenta]** *cuatrocientos* dólares **[(~~\$150~~)]** (\$400).

12 *En aquellos instrumentos autorizados por virtud de la Ley 195-2011, según enmendada,*
13 *conocida como “Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar”, los*
14 *honorarios notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el notario, pero nunca serán*
15 *menores a ciento cincuenta dólares (\$150).*

1 (b) Por la autorización de testimonios, declaraciones juradas y reconocimiento de
2 firmas o affidávit, los honorarios notariales se fijarán por acuerdo entre las partes y el
3 notario, *pero nunca menor a cincuenta dólares (\$50)*.

4 (2) Documentos con cuantía. —

5 Por la autorización de instrumentos con cuantía se percibirán los honorarios
6 notariales que resulten aplicando el valor de los bienes objeto del negocio jurídico
7 documentado, o que medie cosa o cantidad de valor determinable, conforme a la
8 siguiente escala:

9 (a) Por la autorización de instrumentos de objetos valuales o en que medie cosa o
10 cantidad de valor determinable, cuyo valor no exceda de diez mil dólares (\$10,000),
11 los honorarios notariales fijados por este arancel serán de **[ciento cincuenta]** *seiscientos*
12 *dólares [(\$150)] (\$600)*.

13 (b) Por la autorización de instrumentos de objetos valuales o en que medie cosa o
14 cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil dólares (\$10,000), pero
15 que no exceda de cinco millones de dólares (\$5,000,000), los honorarios notariales
16 fijados por este arancel serán **[establecidos por acuerdo entre las partes y el notario,**
17 **pero nunca será mayor del uno por ciento (1%) ni menor del punto cincuenta por**
18 **ciento (.50%) de su valor]**, *a una tarifa fija del uno por ciento (1%), [lo cual nunca será*
19 **menor de doscientos]** *o setecientos cincuenta dólares [(\$250)] (\$750), lo que resulte mayor.*

20 (c) Por la autorización de instrumentos de objetos valuales o en que medie cosa o
21 cantidad de valor determinable que exceda de cinco millones de dólares (\$5,000,000),
22 los honorarios notariales fijados por este arancel serán el arancel establecido en el

1 inciso (b) anterior hasta dicha suma, más **[los honorarios notariales que sean**
2 **establecidos por acuerdo entre las partes y el (la) notario(a)]** *el dos punto cincuenta por*
3 *ciento (2.50%)* por el exceso de cinco millones de dólares (\$5,000,000).

4 (d) Por las cancelaciones de hipoteca, los honorarios notariales serán establecidos
5 **[por acuerdo entre las partes y el (la) notario(a), los cuales nunca serán menores del**
6 **punto cincuenta por ciento (0.50%)]** *a una tarifa fija de un por ciento (1%)* de la cuantía
7 establecida como el principal del pagaré garantizado por la hipoteca a cancelarse,
8 **[cuyo valor no exceda de cinco millones de dólares (\$5,000,000)], o cuatrocientos dólares**
9 **(\$400), lo que resulte mayor. [Cuando exceda los cinco millones de dólares (\$5,000,000),**
10 **los honorarios notariales se establecerán por acuerdo entre las partes y el notario.**
11 **En ningún caso de los incluidos en este inciso la cuantía a pagar por honorarios**
12 **notariales será menor de doscientos cincuenta dólares (\$250).]**

13 (e) En los casos de vivienda de nueva construcción y en los de refinanciamiento
14 donde una parte otorgue en una misma transacción más de un instrumento público
15 ante el mismo notario, se autoriza a este último a cobrar por los honorarios notariales
16 del instrumento de mayor valor, lo establecido en los anteriores incisos (b) y (c), por
17 los demás instrumentos de esa misma transacción, cobrará la mitad de lo dispuesto en
18 los incisos anteriores;

19 Disponiéndose, que la suma de lo cobrado nunca será mayor del uno por ciento
20 (1%) del instrumento público de mayor valor, *salvo lo establecido en el inciso (c) anterior*
21 *aplicable al exceso de cinco millones de dólares (\$5,000,000).*

22 (3) Excepciones. —

1 (a) En los casos de viviendas de interés social los instrumentos públicos que se
2 otorguen y en los que intervenga la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda
3 de Puerto Rico, el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico, el Banco
4 Gubernamental de Fomento de Puerto Rico y cualquier otra agencia o
5 instrumentalidad del Gobierno, sea estatal, municipal o federal, de manera directa o
6 por medio de programas de subsidios, el arancel será fijado mediante acuerdo entre
7 la parte y el notario, pero nunca será menor del punto **[veinticinco]** *cincuenta* por
8 ciento **[(0.25%)]** (.50%) o **[doscientos cincuenta]** *cuatrocientos* dólares **[(250)]** (\$400),
9 lo que sea mayor, salvo que la ley habilitadora o reglamento que establezca el
10 programa gubernamental disponga otra cosa. Cuando haya dos (2) o más
11 instrumentos públicos otorgados sobre el valor total de una misma vivienda de interés
12 social en una misma transacción, se dispone que los honorarios notariales nunca serán
13 mayor del uno por ciento (1%) de la cantidad de valor determinable a la vivienda de
14 interés social en cuestión. Esta cláusula se refiere a financiamientos de vivienda de
15 interés social exclusivamente y no aplica a préstamos con financiamiento o
16 refinanciamiento garantizado por agencias federales o estatales como por ejemplo, los
17 conocidos como FHA, reverse, veteranos, y otros de la misma naturaleza.

18 (4) Normas complementarias. —

19 (a) Ningún notario(a) podrá cobrar o recibir por sus servicios notariales otra
20 compensación que no sea la establecida en este capítulo, ya sea mediante reembolso
21 de los honorarios, concesión de descuentos o privilegios, o cualquier otro método
22 utilizado para reducir los honorarios aquí establecidos. Esta prohibición no incluye la

1 prestación de los servicios de forma gratuita cuando, *de manera excepcional*, el notario
2 lo entienda y considere meritorio, siempre y cuando no se haga como parte de una
3 práctica habitual de negocios, ni como subterfugio, violentando así el propósito de
4 este capítulo; de así hacerlo será sancionado según se establece en la cláusula (c) de
5 este inciso. El notario informará en el índice mensual de actividad notarial, aquellos
6 instrumentos públicos en los cuales prestó sus servicios de forma gratuita haciendo
7 una marca en una columna que se incluya a esos efectos.

8 (b) Cuando el notario sea empleado por un bufete, sociedad, o corporación de
9 servicios profesionales, que preste servicios notariales, la obligación y la
10 responsabilidad establecidas en la cláusula (a) de este inciso recaerán sobre el patrono
11 que emplea al notario al momento de prestarse los servicios notariales.

12 (c) Cualquier notario que incumpla las normas establecidas por el arancel fijado en
13 este capítulo o comparta los honorarios notariales aquí fijados con personas naturales
14 o jurídicas que no estén en cumplimiento con lo establecido en este capítulo, será
15 sancionado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante reprimenda, multa,
16 suspensión temporal o permanente.

17 (d) Cualquier persona natural o jurídica, no integrada por notarios, que no
18 estuviesen autorizadas a ejercer como notario según dispuesto por la Ley Notarial de
19 Puerto Rico, que facture, perciba, reciba o comparta honorarios por servicios notariales
20 con un notario o así lo inste, será culpable de delito grave en su modalidad de cuarto
21 grado, y convicta que fuere se le impondrá una pena fija de reclusión de un (1) año,
22 más una multa de cinco mil dólares (\$5,000). En caso de que la convicción recaiga sobre

1 una persona jurídica, se procederá a la cancelación de su Certificado de Incorporación
2 por el Departamento de Estado de Puerto Rico.

3 *(e) Será deber de las Partes Otorgantes o Comparecientes en documento público, efectuar el*
4 *pago correspondiente a los aranceles y honorarios notariales de conformidad a lo dispuesto en*
5 *esta Ley. Dicho pago deberá ser librado y entregado al Notario autorizante en la misma fecha*
6 *de la autorización del negocio jurídico que requirió la actuación Notarial.*

7 *(f) Ninguna persona, natural o jurídica, podrá retener el pago de aranceles y honorarios*
8 *notariales o condicionar su desembolso una vez autorizado el negocio jurídico que requirió la*
9 *actuación Notarial.*

10 *(g) El Departamento de Hacienda, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras*
11 *y la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico, según*
12 *el ámbito de su jurisdicción, podrán imponer una multa de quinientos dólares (\$500) por el*
13 *incumplimiento con las obligaciones incluidas en los incisos (e) y (f) anterior.*

14 *(h) Será deber del Notario procurar y exigir el pago total correspondiente a los aranceles y*
15 *honorarios notariales establecidos de conformidad a lo dispuesto en el presente Artículo. Dicho*
16 *pago no puede ser prorrogado o aplazado; el mismo deberá ser librado y entregado al Notario,*
17 *en la misma fecha de la autorización del negocio jurídico.*

18 Sección 2.- Reglamentación

19 El Tribunal Supremo deberá aprobar la reglamentación que sea necesaria para la
20 ejecución de las disposiciones contenidas en esta Ley.

21 Asimismo, de conformidad a lo establecido en esta Ley, será deber del
22 Departamento de Hacienda, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras

1 y la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico,
2 dentro de un término de noventa días (90) días aprobar la reglamentación necesaria
3 para la fiscalización del cumplimiento con las obligaciones impuestas según el ámbito
4 de jurisdicción de cada instrumentalidad.

5 Sección 3. - Vigencia

6 Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.