

ORIGINAL

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1033

INFORME POSITIVO

15 de junio de 2026

TRAMITES Y RECORDS SENADO PR

RECIBIDO JUN15'26PM2:01

gmar

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 1033, recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación, con enmiendas.

ALCANCE DE LA MEDIDA

 El Proyecto del Senado 1033 (en adelante, P. del S. 1033) tiene como propósito 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.

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

El Artículo 77 de la Ley Notarial de Puerto Rico establece actualmente el esquema de honorarios notariales aplicable a los distintos instrumentos públicos autorizados por los notarios en Puerto Rico. Bajo la ley vigente, los honorarios correspondientes a instrumentos sin cuantía tienen un mínimo de ciento cincuenta dólares (\$150), mientras que en los documentos con cuantía la ley permite negociación entre el notario y las partes dentro de ciertos márgenes establecidos por ley. En términos generales, los instrumentos con cuantía entre diez mil dólares (\$10,000) y

cinco millones de dólares (\$5,000,000) pueden devengar honorarios entre cero punto cinco por ciento (0.50%) y uno por ciento (1.00%) del valor de la transacción. En transacciones que exceden los cinco millones de dólares (\$5,000,000), los honorarios son esencialmente negociables. De igual forma, la ley vigente no establece una disposición uniforme específica relacionada con los cargos aplicables a la expedición de copias certificadas de instrumentos públicos.

El Proyecto del Senado 1033, según radicado, proponía una revisión sustancial al esquema vigente de honorarios notariales. Originalmente, la medida procuraba eliminar la negociación de honorarios y sustituir el modelo actual por un sistema uniforme, obligatorio y no negociable. Entre otras cosas, aumentaba el arancel mínimo para instrumentos sin cuantía de ciento cincuenta dólares (\$150) a cuatrocientos dólares (\$400); fijaba un mínimo de cincuenta dólares (\$50) para testimonios, declaraciones juradas y reconocimientos de firma; y sustituía el esquema actual de cero punto cinco por ciento (0.50%) a uno por ciento (1.00%) por una tarifa fija obligatoria de uno por ciento (1.00%) en transacciones con cuantía de hasta cinco millones de dólares (\$5,000,000). Además, proponía establecer un cargo de dos punto cinco por ciento (2.5%) para cuantías que excedieran dicho monto, requerir el pago inmediato de honorarios notariales y prohibir la retención de dichos honorarios por terceros.

ALCANCE DEL INFORME

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, como parte del estudio y evaluación del P. del S. 1033, efectuó una vista pública y solicitó memoriales explicativos a las siguientes agencias y entidades:

- 
1. Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras
 2. Asociación de Bancos
 3. Asociación de Bancos Hipotecarios
 4. Colegio de Abogadas y Abogados de Puerto Rico
 5. Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC)
 6. Asociación de Constructores
 7. Puerto Rico Association of REALTORS
 8. Oficina de Inspección de Notarías, por conducto de la Oficina de Administración de los Tribunales
 9. Servicios Legales de Puerto Rico
 10. Colegio Notarial de Puerto Rico

También la Comisión recibió comentarios de varios notarios y recibió el informe de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa. A continuación, se expone lo expresado por las entidades que comparecieron por escrito.

COLEGIO NOTARIAL DE PUERTO RICO

El Colegio Notarial de Puerto Rico (CNPR) endosa la aprobación de la medida. Dice el Colegio que la Exposición de Motivos del Proyecto del Senado 1033 reconoce correctamente que 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. En Puerto Rico, el notario no se limita a legalizar firmas ni a fungir como un mero testigo de negocios jurídicos entre partes privadas. Es un profesional del Derecho que ejerce una función pública delegada por el Estado y que, entre sus múltiples deberes y responsabilidades, está llamado a ofrecer asesoramiento imparcial a todas las partes, con independencia de quién solicite o pague por sus servicios; a procurar que el negocio jurídico sea legalmente válido y produzca los efectos jurídicos deseados; a proveer acceso a la justicia preventiva que evite el conflicto y la eventual intervención judicial; y a promover certeza jurídica y desarrollo económico, lo que impacta positivamente los ingresos del Gobierno. Estas funciones se ejercen bajo la supervisión estricta del Tribunal Supremo de Puerto Rico y conllevan responsabilidades que no cesan con la autorización del instrumento público.

Continúa el Colegio exponiendo que, consciente de la importancia de la función notarial en nuestra sociedad, el legislador reconoce la necesidad de que el pago del servicio notarial se realice libre de presiones indebidas, negociaciones forzadas e influencias externas provenientes de otros sectores que intervienen en determinadas transacciones, particularmente en el ámbito inmobiliario y financiero.



En la práctica, la discreción existente en la fijación y el desembolso de honorarios ha permitido que actores ajenos a la función notarial incidan en la reducción del arancel, en la retención del pago o en la imposición de condiciones que no guardan relación con la naturaleza pública del servicio. Estas dinámicas pueden afectar la independencia funcional del notario y distorsionar el equilibrio del negocio jurídico.

Coligen en que el Proyecto del Senado 1033 atiende esta realidad estructural, no con el propósito de encarecer las transacciones, sino de restablecer un marco de uniformidad, certeza y respeto a la función pública notarial.

A fin de validar este análisis desde la experiencia directa del ejercicio notarial y garantizar que la posición institucional refleje el sentir de quienes ejercen cotidianamente la fe pública, el CNPR realizó una consulta a su matrícula activa sobre el Proyecto del Senado 1033. La consulta reflejó un respaldo mayoritario contundente a la medida. Quienes respaldaron la medida coincidieron en que el proyecto reconoce la responsabilidad legal, ética y permanente del notariado, corrige un desbalance estructural frente a otros actores de la industria inmobiliaria y financiera, protege la independencia del notario frente a presiones externas, y dignifica la función notarial conforme a su preparación académica y rol esencial en el tráfico jurídico. Una parte significativa de este sector entiende que la fijación del arancel al uno por ciento (1 %)

constituye un punto de partida razonable, sin perjuicio de revisiones futuras más amplias.

Por su parte, quienes expresaron reservas señalaron principalmente preocupaciones sobre la rigidez del esquema, el impacto en instrumentos sin cuantía y la necesidad de mayor claridad en excepciones y acomodados para situaciones de dificultad económica, incluyendo servicios pro-bono. En conjunto, la consulta evidencia un consenso amplio a favor de la aprobación del Proyecto del Senado 1033, reconociendo la pertinencia de su propósito y la oportunidad de afinar aspectos específicos durante el trámite legislativo.

Réplica

Posteriormente, luego de la celebración de la vista pública, el Colegio Notarial de Puerto Rico presentó una réplica a los argumentos de oposición expresados por distintos sectores, incluyendo la Asociación de Bancos de Puerto Rico, la Asociación de Constructores de Puerto Rico, la Puerto Rico Association of Realtors y la Mortgage Bankers Association of Puerto Rico. En dicha réplica, el Colegio sostuvo que gran parte de la oposición descansa en una equiparación incorrecta entre aranceles notariales y honorarios profesionales privados, así como en comparaciones económicas que no toman en consideración la inflación ni las responsabilidades permanentes inherentes al ejercicio de la notaría.



El Colegio enfatizó que el arancel notarial constituye una tarifa fijada por ley para remunerar una función pública delegada por el Estado, distinta a los honorarios profesionales sujetos a libre negociación en el mercado. Citando las Reglas 2, 4 y 14 del Reglamento Notarial, reiteró que el notario ejerce una función pública caracterizada por autonomía e imparcialidad, y que incluso puede rehusar autorizar instrumentos públicos si no se provee para el pago de los derechos arancelarios correspondientes. A su juicio, ello confirma que los aranceles notariales no constituyen una contraprestación negociable, sino un requisito inherente al ejercicio de la fe pública notarial.

Asimismo, el Colegio argumentó que el ajuste propuesto responde a una actualización económica razonable. Indicó que el arancel mínimo de ciento cincuenta dólares (\$150) establecido en 1987 equivaldría aproximadamente a cuatrocientos veintinueve dólares (\$429) en 2026, ajustado por inflación mediante el Índice de Precios al Consumidor (CPI). Por ello, sostuvo que el mínimo propuesto de cuatrocientos dólares (\$400) para documentos sin cuantía no representa un aumento real, sino una corrección técnica dirigida a recuperar parcialmente el poder adquisitivo perdido durante casi cuatro décadas sin revisión arancelaria.

En respuesta a los planteamientos relacionados al posible encarecimiento de las transacciones inmobiliarias, el Colegio sostuvo que no se presentaron estudios empíricos que demostraran que la medida provocaría una desaceleración del mercado hipotecario o una crisis de acceso a la vivienda. Además, señaló que en muchas

transacciones de vivienda nueva el arancel notarial ya se fija en un uno por ciento (1%), por lo que la medida no alteraría sustancialmente dicha práctica. El Colegio también comparó los costos típicos de una transacción inmobiliaria, indicando que corredores de bienes raíces cobran entre cinco y seis por ciento (5%-6%), los bancos entre tres y cuatro punto cinco por ciento (3%-4.5%) y el seguro de título entre cero punto cinco y uno por ciento (0.5%-1%), mientras que el arancel notarial propuesto sería de uno por ciento (1%).

De igual forma, el Colegio destacó que, a diferencia de otros participantes en una transacción, el notario mantiene responsabilidades continuas y permanentes, incluyendo la custodia del protocolo, la expedición de copias certificadas, la inscripción registral, la rendición de informes y posibles responsabilidades civiles, penales y disciplinarias. Sostuvo además que atribuir la crisis de vivienda al arancel notarial carece de fundamento empírico, pues dicha problemática responde a factores estructurales ajenos a la función notarial, como las tasas de interés, la permisología, la falta de vivienda asequible y la incertidumbre económica.

En cuanto al aumento propuesto para declaraciones juradas y testimonios notariales, el Colegio indicó que el monto de cincuenta dólares (\$50) constituye un ajuste moderado y razonable considerando las responsabilidades legales y éticas que implica autenticar firmas y administrar juramentos. Añadió que la intervención notarial en este tipo de documentos no constituye un mero trámite burocrático, sino un mecanismo dirigido a prevenir fraude y garantizar autenticidad documental.

El Colegio también rechazó el argumento de que el ajuste arancelario incentivaría el tráfico jurídico extrarregistral. Según expuso, las transacciones informales responden principalmente a factores como falta de acceso a financiamiento, evasión contributiva, problemas de titularidad y desconocimiento jurídico, no al costo del arancel notarial. A su juicio, la formalización notarial y registral provee beneficios que superan ampliamente su costo, incluyendo seguridad jurídica, acceso a financiamiento y prevención de litigios futuros.

Finalmente, el Colegio sostuvo que la medida ya contempla excepciones razonables para viviendas de interés social y servicios pro bono. Indicó que el proyecto permite aranceles reducidos en determinados programas gubernamentales y autoriza la prestación gratuita de servicios notariales de manera excepcional, siempre que no constituya una práctica habitual de negocios. En conclusión, reiteró su respaldo al P. del S. 1033 por entender que protege la independencia del notario, reconoce el valor real de la función pública notarial ajustado por inflación, garantiza uniformidad en el cobro de aranceles y fortalece la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y comercial.

COLEGIO DE ABOGADOS Y ABOGADAS DE PUERTO RICO

El Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, junto al Instituto del Notariado Puertorriqueño, endosó el P. del S. 1033. En su memorial, ambas entidades sostuvieron que la función notarial constituye una función pública esencial y que el

notario, como depositario de la fe pública, tiene la responsabilidad de garantizar la autenticidad, legalidad y corrección de los instrumentos públicos.

El Colegio argumentó que la responsabilidad del notario trasciende la mera autorización de firmas, pues incluye verificar la legalidad del negocio jurídico, velar por el cumplimiento de las formalidades legales y responder hasta la inscripción final del instrumento. Indicaron que ningún otro profesional participante en una transacción asume una responsabilidad tan amplia y continua. Asimismo, señalaron que la práctica actual ha permitido la intervención de terceros ajenos a la función notarial —como bancos, aseguradoras de título y agentes de cierre— que imponen tarifas, exigen descuentos o retienen pagos, afectando la independencia profesional del notario.

El memorial enfatiza que los honorarios notariales deben ser taxativos, uniformes y no negociables, ya que la negociación de estos ha colocado a muchos notarios en una posición de desventaja frente a otros profesionales cuyos honorarios no están sujetos a intervención de terceros. De igual forma, indicaron que ello armoniza la práctica notarial con la Regla 1.5(f) de las Reglas de Conducta Profesional, la cual dispone que los aranceles notariales deben ajustarse estrictamente a la Ley Notarial y al Reglamento Notarial, y que no debe permitirse la intervención indebida de terceros en la fijación de dichos honorarios.

Además, respaldaron las disposiciones relacionadas al pago inmediato de honorarios y aranceles notariales. Expresaron que actualmente existen prácticas mediante las cuales los honorarios son retenidos hasta la inscripción registral o la realización de otros trámites administrativos, obligando al notario a asumir costos operacionales y a financiar gestiones que exceden sus funciones. A su juicio, ello ha provocado que muchos notarios se vean forzados a desempeñar funciones de agente de cierre o desembolso para asegurar el cobro de sus honorarios.

Asimismo, el Colegio sostuvo que los honorarios notariales no han sido revisados sustancialmente desde 1987, pese al aumento en el costo de vida, la inflación y las crecientes exigencias profesionales. Particularmente, defendieron el aumento en los honorarios correspondientes a documentos sin cuantía, como capitulaciones matrimoniales y poderes duraderos, indicando que estos requieren múltiples intercambios con las partes, advertencias legales obligatorias y responsabilidades equivalentes o mayores a instrumentos con cuantía económica.

Aunque endosó plenamente la medida, el Colegio recomendó establecer una tarifa uniforme aplicable a la expedición de copias certificadas de escrituras, proponiendo un cargo base de cuarenta dólares (\$40.00) y un dólar (\$1.00) adicional por cada página luego de la quinta. Según expresaron, ello evitaría disparidades en la práctica notarial y corregiría situaciones donde algunos notarios cobran cantidades excesivas por expedir copias certificadas.

En conclusión, el Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico y el Instituto del Notariado Puertorriqueño reiteraron su respaldo a la medida por entender que fortalece la fe pública notarial, protege la independencia del notario, elimina presiones

indebidas y reconoce adecuadamente la responsabilidad profesional inherente al ejercicio de la notaría.

OFICINA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

La Oficina de Inspección de Notaría (ODIN) compareció por conducto de la Oficina de Administración de Tribunales, no asumió postura sobre el P. del S. 1033. En su ponencia, el Poder Judicial aclaró que la medida corresponde al ámbito de autoridad de las ramas Legislativa y Ejecutiva y que, por norma general, el Poder Judicial se abstiene de emitir juicios sobre asuntos de política pública. No obstante, indicó que comparecía debido a que la propuesta incide sobre la función notarial.

La OAT reconoció la importancia de la función notarial para la seguridad jurídica y el desarrollo económico de Puerto Rico. Destacó que el notario, como garante de la fe pública, viene obligado a ejercer sus funciones con esmero, diligencia y estricto celo profesional, estando sujeto al cumplimiento de la Ley Notarial, las Reglas de Conducta Profesional y los contratos suscritos entre las partes. Asimismo, señaló que el incumplimiento de tales obligaciones puede conllevar sanciones disciplinarias.



Aunque reconoció la necesidad de revisar el régimen de honorarios notariales conforme a la realidad económica actual, la OAT sostuvo que cualquier modificación debe considerar no solo la situación económica del notariado y la seguridad jurídica del mercado, sino también el posible impacto sobre el costo de las transacciones comerciales y el acceso de la ciudadanía a servicios notariales. En particular, advirtió que un aumento o reestructuración de aranceles podría desincentivar la formalización de actos y contratos o limitar el acceso de ciertos sectores de la población a dichos servicios.

La Oficina recomendó añadir lenguaje aclaratorio respecto a la prestación gratuita de servicios notariales, señalando que existe un deber ético de la profesión jurídica de ofrecer servicios pro bono a personas de escasos recursos. Por ello, sugirió aclarar que la prohibición de ofrecer servicios gratuitos como práctica habitual no debe interpretarse en contravención del deber ético de facilitar acceso a la justicia a quienes no tienen capacidad económica para sufragar dichos servicios.

En cuanto a las disposiciones relacionadas al pago de aranceles y honorarios notariales, la OAT recomendó aclarar que las multas propuestas por incumplimiento deben aplicar a los otorgantes o comparecientes y no a los notarios. Además, sugirió imponer a los notarios el deber de advertir a las partes sobre su responsabilidad de pago y las consecuencias de incumplir con dicha obligación.

Asimismo, recomendó evaluar la reincorporación de un inciso específico relacionado con los honorarios por expedición de copias certificadas de instrumentos públicos. Señaló que previo a las enmiendas introducidas por la Ley 43-2009, la Ley Notarial contenía una disposición expresa sobre dichos honorarios, pero esta fue eliminada tras la modificación de la estructura arancelaria. A juicio de la OAT,

reincorporar ese lenguaje proveería certeza jurídica y completaría el alcance del Artículo 77 de la Ley Notarial.

Finalmente, la OAT recomendó que la vigencia de la ley no fuera inmediata, sino diferida por un término razonable posterior a su aprobación. Según expresó, ello permitiría orientar adecuadamente a notarios y ciudadanía, así como conceder tiempo suficiente para que las instrumentalidades concernidas adopten la reglamentación necesaria para implementar la medida de forma ordenada y efectiva.

GRUPO DE NOTARIOS

Un grupo de 51 notarios compareció por escrito en apoyo al P. del S. 1033.¹ Sostuvieron que la medida reconoce adecuadamente la naturaleza pública de la función notarial y la necesidad de fortalecer la independencia del notariado frente a presiones externas e incentivos económicos incompatibles con el rigor que exige la fe pública. Los comparecientes argumentaron que el notario puertorriqueño no actúa como un mero proveedor privado de servicios legales, sino como un profesional investido de fe pública cuya función principal es garantizar autenticidad, legalidad y certeza jurídica en los negocios formalizados mediante instrumentos públicos.

El memorial enfatiza que el instrumento público no constituye un documento estandarizado, sino una creación jurídica individualizada que exige análisis legal, asesoramiento imparcial, redacción especializada y responsabilidades continuas que trascienden el momento del otorgamiento. Señalaron que el notario mantiene obligaciones permanentes relacionadas con la custodia del protocolo, expedición de copias certificadas, inscripción registral, conservación documental y posibles responsabilidades civiles, penales y disciplinarias. A su juicio, ello diferencia sustancialmente la función notarial de otros servicios profesionales sujetos a dinámicas de mercado ordinarias.

Los comparecientes defendieron el modelo arancelario propio del notariado de tradición civil, indicando que la fijación uniforme de aranceles responde a la necesidad de preservar la independencia funcional del notario y evitar prácticas de competencia basadas exclusivamente en precio. Argumentaron que la negociación indiscriminada

¹ Los suscribientes del memorial fueron: Jhanesel Núñez Salcé, Kritzia M. López Arvelo, Minaisy Molina Ruiz, Alex Noel Ortiz Castro, Jennifer Lynn Jiménez Rivera, Limarie Méndez Feliciano, Verónica Rosado Pérez, Keila M. Díaz Morales, Nayla R. Melamed Torres, Natali García Collazo, María Kristina Olmeda Arévalo, Karen A. Cardona Rodríguez, Tania Delgado Díaz, Yolanda Chappas Rodríguez, Angélica Ruby Rivera Rivera, Jessica M. Quilichini Ortiz, Natalie Figueroa Rodríguez, Liz Arabel Rodríguez, Brenda L. Ríos Álvarez, Juan E. Martínez Bernal, Rodny Yariel Fuster Hernández, Lourdes E. Rosado Acevedo, Iris Natalia Feshold Nazario, Viviente Viera Colón, Luana del Mar Vázquez Vázquez, Jorge Javier Sanabria García, Mayra Francois Arroyo Massa, Tanishka Colón Cruz, Nicol Marie Sánchez Álvarez, Bianca Nicole Aponte Flores, Angélica Marie Curbelo Rosa, Mari G. González Guerra, Ana Cristina Cabián, Jayrelle Cruz Rivera, José E. Rodríguez Viera, Michelle E. Perillo Rodríguez, Vanessa Santiago Rivera, Myriam V. Arrieta Pérez, Julia C. Yeckle Zárate, Sheila G. San Martín Rodríguez, Yasbel Escobar, Eileen M. Rivera Amador, Janisse Fernández Rodríguez, Mariel Soto Lizarry, Sara Pagán Rodríguez, Yulixa A. Paredes Albarrán, Patricia Michele Morris Sánchez, Solmarie Borrero Mejías, Marlene Quiñones Alicea, Rosibel Carrasquillo Colón y Manuel Martín Méndez.

de honorarios ha permitido que intermediarios con mayor poder económico impongan descuentos incompatibles con la naturaleza pública del servicio notarial, erosionando la calidad del servicio y la seguridad jurídica.

En cuanto a las enmiendas específicas propuestas, sostuvieron que el ajuste de ciento cincuenta dólares (\$150) a cuatrocientos dólares (\$400) para instrumentos sin cuantía constituye una actualización razonable considerando que el arancel vigente permanece sustancialmente inalterado desde 1987, pese al aumento en el costo de vida, inflación y costos operacionales del ejercicio notarial. Asimismo, respaldaron el establecimiento de un mínimo de cincuenta dólares (\$50) para testimonios, declaraciones juradas y affidávits, destacando la responsabilidad profesional y ética que implica autenticar firmas y administrar juramentos.

Sobre las transacciones inmobiliarias, los comparecientes argumentaron que el arancel de uno por ciento (1%) ya constituye la práctica prevaleciente en gran parte del mercado y que la medida no crea un nuevo costo, sino que limita la capacidad de intermediarios para imponer descuentos al notariado. Indicaron además que el arancel notarial continúa siendo proporcionalmente inferior a otros costos típicos de cierre, como comisiones de corredores, cargos bancarios y seguros de título, pese a que el notario mantiene responsabilidades legales permanentes que otros participantes no asumen.



También rechazaron los planteamientos de que la medida provocaría una crisis de acceso a la vivienda o incentivaría el tráfico jurídico extrarregistral. A su juicio, la informalidad en los negocios inmobiliarios responde a factores estructurales ajenos al arancel notarial, tales como dificultades de financiamiento, problemas de titularidad, evasión contributiva y desconocimiento jurídico. Sostuvieron que un notariado económicamente independiente fortalece la seguridad jurídica y reduce riesgos de fraude y litigios futuros.

Finalmente, los comparecientes concluyeron que la medida persigue un interés legítimo de política pública dirigido a preservar la independencia del notario, garantizar uniformidad y certeza en el cobro de aranceles, proteger la función pública notarial y actualizar razonablemente una estructura arancelaria que llevaba décadas sin revisión sustancial.

OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS

La Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) no asumió una postura sobre el P. del S. 1033. Aunque la agencia reconoció la legitimidad de las preocupaciones relacionadas al pago de honorarios notariales y expresó deferencia hacia el propósito de la medida, concluyó que no podía endosarla debido a que la regulación de relaciones contractuales privadas excede el ámbito de jurisdicción y facultades conferidas a la OCIF mediante su ley habilitadora.

En su memorial, la OCIF destacó que el notario ejerce una función pública delegada por el Estado y que su labor trasciende la mera legalización de firmas, pues

incluye verificar la legalidad y autenticidad de los instrumentos públicos bajo estrictos parámetros éticos y disciplinarios. Asimismo, señaló que el esquema actual de honorarios negociables ha permitido la intervención de sectores ajenos a la función notarial en la imposición, reducción y retención de aranceles notariales, particularmente en transacciones financieras e inmobiliarias, provocando presiones indebidas sobre el notariado.

La agencia también reconoció que la ausencia de uniformidad en el cobro de sellos y aranceles ha generado atrasos e incumplimientos que continúan afectando al notariado, aun cuando el notario mantiene responsabilidad sobre el negocio jurídico autorizado. Del mismo modo, expresó que los honorarios notariales establecidos desde la Ley Notarial de 1987 no habían sido revisados sustancialmente, pese a que las responsabilidades del notario continúan siendo amplias y permanentes.

No obstante, la OCIF sostuvo que su función institucional es eminentemente regulatoria y supervisora sobre instituciones financieras, centrada en asuntos relacionados a seguridad, solvencia y cumplimiento regulatorio del sistema financiero. Por ello, indicó que los honorarios notariales forman parte de relaciones contractuales privadas entre el notario y sus clientes, materia regida por la Ley Notarial y las normas generales de obligaciones y contratos, razón por la cual la agencia entendió que carecía de jurisdicción para endosar la medida.

CORPORACIÓN PÚBLICA PARA LA SUPERVISIÓN Y SEGURO DE COOPERATIVAS DE PUERTO RICO



La Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) no presentó reparos a la aprobación del P. del S. 1033, siempre que se elimine la disposición que le imponía la obligación de aprobar reglamentación para fiscalizar el cumplimiento de la medida. La corporación sostuvo que la materia objeto del proyecto no forma parte de su esfera regulatoria ni de las facultades conferidas por su ley orgánica.

En su memorial, COSSEC explicó que la medida no incide directamente sobre sus funciones, facultades ni operaciones institucionales, ya que la corporación no ejerce jurisdicción regulatoria sobre la práctica notarial ni sobre la fijación de honorarios de los profesionales del Derecho. Indicó que su función estatutaria se limita a la supervisión, fiscalización y aseguramiento del sistema cooperativo de Puerto Rico. Por ello, COSSEC objetó específicamente la disposición que le requería aprobar, dentro de noventa días, reglamentación relacionada con la fiscalización del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el proyecto. Según expresó, dicha responsabilidad excede el ámbito de jurisdicción de la corporación. No obstante, aclaró que no tenía reparos con la aprobación de la medida si se eliminaba dicha obligación reglamentaria. Asimismo, la corporación destacó que las cooperativas ya gozan de exenciones relacionadas al pago de aranceles notariales conforme a la legislación y jurisprudencia aplicable, incluyendo lo resuelto en *Registrador de la Propiedad v. Pentagon Federal Credit*

Union, 2025 TSPR 89. Por consiguiente, sostuvo que cualquier disposición relacionada con el pago inmediato de aranceles no alteraría las exenciones reconocidas actualmente a dichas entidades.

Finalmente, COSSEC expresó deferencia hacia las entidades y organismos con competencia directa sobre la regulación y fiscalización del ejercicio de la abogacía y la notaría, particularmente el Tribunal Supremo de Puerto Rico y demás instituciones concernidas con la política pública que rige la práctica notarial. Además, certificó que la implementación de la medida no tendría impacto fiscal sobre el presupuesto de la corporación.

SERVICIOS LEGALES DE PUERTO RICO

Servicios Legales de Puerto Rico no asumió una postura sobre el P. del S. 1033. La entidad indicó que el contenido de la medida no se encuentra dentro de sus prioridades institucionales ni afecta los servicios que presta a sus clientes de escasos recursos económicos.

En su memorial, Servicios Legales explicó que es una organización sin fines de lucro dedicada a ofrecer representación, asesoramiento y servicios legales gratuitos a personas indigentes en Puerto Rico. Indicó que, conforme a su misión institucional y a la reglamentación de la Legal Services Corporation (LSC), no cobra honorarios de abogado ni notariales a clientes que cualifiquen para recibir sus servicios. Asimismo, señaló que únicamente ofrece servicios notariales en asuntos específicos que forman parte de sus prioridades programáticas y sin fines de lucro.

La entidad también destacó que se encuentra exenta del pago de derechos notariales, aranceles y cargos relacionados al Registro de la Propiedad conforme a la Ley Núm. 122 de 1967 y la jurisprudencia aplicable, incluyendo *Servicios Legales de Puerto Rico, Inc. v. Registradora*, 2023 TSPR 18.

Por ello, concluyó que no se encontraba en posición de comentar sustantivamente sobre el P. del S. 1033, aunque reiteró su disponibilidad para comparecer en medidas relacionadas con áreas prioritarias de servicio como familia, vivienda, empleo, asuntos de consumidores, adultos mayores y educación.

PUERTO RICO ASSOCIATION OF REALTORS

La Puerto Rico Association of REALTORS® (PRAR) no endosó el P. del S. 1033 en su totalidad. Aunque la organización respaldó las disposiciones dirigidas a garantizar el pago inmediato de honorarios notariales y las penalidades relacionadas con la retención indebida de pagos, expresó reservas sobre los aumentos propuestos y se opuso a uniformar los porcentajes notariales en una tarifa fija obligatoria.

En su memorial, la PRAR reconoció y coincidió con el propósito general de fortalecer la fe pública notarial, proteger la función del notario como funcionario delegado del Estado y atender prácticas indebidas relacionadas con la intervención de

terceros en la retención o condicionamiento de honorarios notariales. Asimismo, respaldó que se establecieran mecanismos de fiscalización y penalidades para evitar que personas o entidades no autorizadas intervengan en el cobro de dichos honorarios.

No obstante, la asociación sostuvo que los aumentos porcentuales propuestos resultarían significativos y tendrían un impacto directo sobre las transacciones inmobiliarias, particularmente para compradores y vendedores de clase media. La PRAR argumentó que la eliminación de la discreción actual entre un mínimo de cero punto cinco por ciento (0.50%) y un máximo de uno por ciento (1.0%) para establecer una tarifa fija de uno por ciento (1.0%) encarecería sustancialmente los gastos de cierre. Como ejemplo, indicó que en una compraventa de ciento cincuenta mil dólares (\$150,000), los honorarios notariales podrían aumentar de setecientos cincuenta dólares (\$750) a mil quinientos dólares (\$1,500), sin incluir sellos y comprobantes.

La organización también expresó preocupación por los aumentos aplicables a otros instrumentos jurídicos, incluyendo documentos sin cuantía, declaraciones juradas, testimonios notariales y documentos relacionados con objetos valubles. Según sostuvo, dichos incrementos podrían fluctuar entre cincuenta por ciento (50%) y setenta y cinco por ciento (75%), afectando particularmente a ciudadanos que no cuentan con subsidios o programas de asistencia gubernamental.

Asimismo, la PRAR planteó que los aumentos propuestos podrían dificultar la adquisición y venta de propiedades inmuebles en un contexto de crisis de vivienda asequible, así como incrementar los costos asociados a cancelaciones de gravámenes, hipotecas, poderes legales y otros trámites necesarios para completar transacciones inmobiliarias. A su juicio, ello podría afectar tanto a consumidores como a profesionales del mercado inmobiliario.

Finalmente, la asociación reiteró que favorece las disposiciones dirigidas a asegurar el pago correcto e inmediato de los honorarios notariales y la imposición de sanciones relacionadas con ese objetivo. Sin embargo, recomendó preservar el esquema vigente que permite un mínimo y un máximo en los honorarios notariales, en lugar de establecer porcentajes uniformes y obligatorios para todas las transacciones.

ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES DE PUERTO RICO

La Asociación de Constructores de Puerto Rico no endosó los incrementos propuestos en honorarios notariales contenidos en el P. del S. 1033. No obstante, la organización sí favoreció las disposiciones dirigidas a establecer penalidades, prohibiciones y controles relacionados con el pago de honorarios notariales y la retención indebida de estos.

En su memorial, la Asociación reconoció la intención legítima de la medida de abrir la discusión pública sobre la Ley Notarial y expresó respaldo a las disposiciones que requieren el pago inmediato de aranceles y honorarios notariales, prohíben la

retención de pagos y establecen penalidades por incumplimiento. Asimismo, favoreció el deber impuesto al notario de procurar y exigir el pago total de sus honorarios al momento de la autorización del negocio jurídico.

Sin embargo, la Asociación manifestó oposición al aumento propuesto en los honorarios notariales aplicables a diversos instrumentos y transacciones. Particularmente, expresó preocupación por el establecimiento de una tarifa mínima de cincuenta dólares (\$50) para testimonios, declaraciones juradas, reconocimientos de firma y affidávits, argumentando que muchos ciudadanos de escasos recursos utilizan estos documentos para trámites sencillos relacionados con licencias y otros procesos administrativos que actualmente pueden completarse a costos menores.

Asimismo, la Asociación señaló preocupación por el impacto que los aumentos tendrían sobre transacciones de vivienda nueva y refinanciamiento. Indicó que el incremento en costos notariales podría afectar la asequibilidad de la vivienda en un contexto donde los costos de construcción ya se han elevado significativamente. De igual forma, solicitó que se evaluara el impacto de la disposición que establece honorarios de dos punto cinco por ciento (2.5%) para transacciones que excedan cinco millones de dólares (\$5,000,000).

Además, recomendó enmendar la medida para atemperar las referencias sobre vivienda de interés social a la Ley Núm. 100-2025, la cual sustituyó dicho concepto por el de "Vivienda de Alto Impacto Social, Económico y para Re-Población de Puerto Rico".

Finalmente, la Asociación reiteró que, aunque no podía endosar los incrementos propuestos en honorarios notariales, sí apoyaba las medidas dirigidas a proteger el pago de los servicios notariales y garantizar mecanismos adecuados de fiscalización y cumplimiento.

ASOCIACIÓN DE BANCOS DE PUERTO RICO

La Asociación de Bancos de Puerto Rico no endosó el P. del S. 1033 y expresó serios reparos a su aprobación. Aunque reconoció la importancia de la función notarial y rechazó cualquier tipo de presión indebida sobre el criterio independiente del notario, sostuvo que la medida, según redactada, podría producir efectos adversos sobre el mercado hipotecario, el acceso a vivienda y las transacciones de bienes raíces en Puerto Rico.

En su memorial, la Asociación reconoció la importancia de la labor notarial dentro del sistema financiero y destacó que las instituciones bancarias mantienen relaciones profesionales con los notarios sujetas a estrictos estándares regulatorios y legales. No obstante, sostuvo que la eliminación de la negociación de honorarios tendría como efecto práctico un aumento significativo en los costos de otorgamiento de compraventas, hipotecas y demás transacciones inmobiliarias.

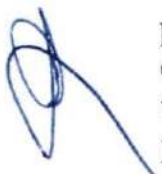
La Asociación argumentó que dichos aumentos impactarían directamente a consumidores en un contexto de inflación, aumento en tasas de interés, desaceleración

económica y crisis de inventario de vivienda. A su juicio, elevar los costos relacionados con financiamiento y adquisición de propiedades podría dificultar aún más el acceso a vivienda y agravar la situación del mercado inmobiliario en Puerto Rico.

Asimismo, expresó preocupación sobre el posible incentivo al tráfico jurídico extrarregistral. Según sostuvo, el encarecimiento de escrituras y documentos notariales podría provocar que algunos consumidores opten por transacciones informales fuera del Registro de la Propiedad, debilitando así la seguridad jurídica, la exactitud registral y los mecanismos de prevención de fraude.

La Asociación también objetó el aumento propuesto para declaraciones juradas, testimonios notariales y affidávits. Indicó que imponer un mínimo de cincuenta dólares (\$50) encarecería múltiples trámites cotidianos requeridos por agencias gubernamentales, incluyendo licencias, permisos y certificaciones. Añadió que, de aprobarse dicha política pública, el Gobierno debería igualmente revisar qué trámites realmente requieren intervención notarial y cuáles podrían realizarse mediante otros mecanismos tecnológicos de validación de identidad.

En sus comentarios adicionales presentados luego de la vista pública, la Asociación reiteró que el notario ocupa una posición compulsoria dentro de las transacciones hipotecarias, a diferencia de otros participantes del mercado cuya intervención no siempre es indispensable. A su juicio, resultaba contradictorio que el propio Estado impusiera la utilización obligatoria de notarios y simultáneamente limitara la posibilidad de negociación de honorarios entre las partes.



Además, sostuvo que toda profesión está sujeta a dinámicas de negociación y presiones propias del mercado, y que la integridad profesional no depende de la existencia de tarifas fijas obligatorias. También argumentó que la medida representaba un regreso al modelo implantado mediante la Ley Núm. 239-2008, el cual fue posteriormente modificado por la Ley Núm. 43-2009 para restablecer la facultad de negociación entre notario y cliente.

La Asociación cuestionó además la magnitud de los aumentos propuestos, señalando que algunos instrumentos sin cuantía experimentarían incrementos de hasta ciento sesenta y siete por ciento (167%), mientras otros documentos con cuantía reflejarían aumentos aproximados de doscientos por ciento (200%) y trescientos por ciento (300%). También argumentó que el propio mercado ya ha demostrado capacidad para establecer tarifas razonables mediante libre competencia, citando como ejemplo la experiencia relacionada con la Ley de Protección del Hogar Principal.

Finalmente, la Asociación reiteró su disposición de colaborar con el proceso legislativo y exhortó a la Comisión a evaluar alternativas que atiendan las preocupaciones del notariado sin imponer aumentos que, a su juicio, podrían afectar el funcionamiento del mercado inmobiliario y financiero de la isla.

ASOCIACIÓN DE BANCOS HIPOTECARIOS

La Asociación de Bancos Hipotecarios (MBA, por sus siglas en inglés) se opuso al P. del S. 1033 tal y como fue radicado. Aunque la organización reconoció la importancia de la función notarial y favoreció varias disposiciones relacionadas con el pago inmediato de honorarios y la protección de la independencia del notario, sostuvo que los aumentos propuestos tendrían un impacto significativo sobre las transacciones hipotecarias residenciales y comerciales, en detrimento del consumidor y del mercado inmobiliario.

En su memorial, la MBA destacó que la industria hipotecaria reconoce plenamente el rol esencial del notario dentro de las transacciones de bienes raíces y la función pública que ejerce al garantizar autenticidad, legalidad y seguridad jurídica. No obstante, expresó preocupación con los aumentos propuestos en instrumentos sin cuantía, documentos con cuantía y transacciones hipotecarias. Particularmente, señaló que elevar el arancel mínimo para documentos sin cuantía de ciento cincuenta dólares (\$150) a cuatrocientos dólares (\$400), así como aumentar de 0.50% a 1% los honorarios en transacciones con cuantía, representaría incrementos drásticos para consumidores y compradores de vivienda.

La organización argumentó que dichos aumentos ocurrirían en un contexto de inflación, altos intereses hipotecarios, escasez de inventario de vivienda y desaceleración económica, por lo que encarecerían aún más el acceso a vivienda y afectarían particularmente a consumidores de clase media y personas con capacidad económica limitada. Asimismo, sostuvo que refinanciamientos, hipotecas inversas, préstamos personales garantizados por bienes inmuebles y otras transacciones financieras también sufrirían aumentos significativos.

Como parte de su ponencia, la MBA acompañó dos anejos ilustrativos para demostrar el impacto económico proyectado de la medida. La Tabla A incluyó veinticuatro (24) casos reales de compraventas residenciales realizadas en 2026, comparando los costos bajo la ley vigente y bajo el esquema propuesto por el P. del S. 1033. Según los datos sometidos, el impacto adicional para compradores fluctuaría desde aproximadamente quinientos sesenta y cuatro dólares (\$564.58) hasta más de diez mil setecientos dólares (\$10,752), mientras que el impacto económico para vendedores oscilaría desde quinientos treinta dólares (\$530) hasta cerca de doce mil novecientos setenta y siete dólares (\$12,977). Véase Tabla A.

TABLA A
Casos Reales – Producción 2026
Impacto Económico del P. del S. 1033 en Compraventas Residenciales

Caso	Precio de Venta	Aumento para Comprador	Impacto del Vendedor
1	\$115,000.00	\$564.58	\$575.00

Caso	Precio de Venta	Aumento para Comprador	Impacto del Vendedor
2	\$120,000.00	\$606.00	\$1,060.00
3	\$140,000.00	\$707.00	\$700.00
4	\$145,000.00	\$536.00	\$530.00
5	\$160,000.00	\$736.25	\$0.00
6	\$164,000.00	\$661.37	\$1,263.14
7	\$190,000.00	\$913.15	\$726.88
8	\$195,000.00	\$843.25	\$1,950.00
9	\$200,000.00	\$864.06	\$1,414.09
10	\$200,000.00	\$981.88	\$0.00
11	\$225,000.00	\$1,136.25	\$1,590.00
12	\$230,000.00	\$1,150.00	\$1,150.00
13	\$231,000.00	\$985.50	\$1,787.00
14	\$250,000.00	\$1,227.35	\$1,250.00
15	\$255,000.00	\$2,512.17	\$1,275.00
16	\$260,000.00	\$1,276.45	\$2,150.00
17	\$285,000.00	\$925.00	\$1,936.75
18	\$285,000.00	\$1,399.18	\$1,425.00
19	\$285,900.00	\$2,829.50	\$2,559.00
20	\$300,000.00	\$1,549.50	\$2,457.34
21	\$300,000.00	\$1,087.50	\$610.00
22	\$351,000.00	\$1,674.11	\$2,770.76
23	\$435,000.00	\$2,175.00	\$3,123.50
24	\$1,297,700.00	\$10,752.00	\$12,977.00

La MBA utilizó varios ejemplos específicos para sustentar su oposición. Señaló que en una compraventa de doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000), la aportación del comprador aumentaría aproximadamente mil doscientos veintisiete dólares (\$1,227.35), mientras el vendedor recibiría mil doscientos cincuenta dólares (\$1,250) menos en sobrante. De igual forma, indicó que en una transacción de trescientos cincuenta y un mil dólares (\$351,000), el comprador asumiría aproximadamente mil seiscientos setenta y cuatro dólares (\$1,674.11) adicionales y el vendedor vería reducido su sobrante en aproximadamente dos mil setecientos setenta dólares (\$2,770.76).

Por su parte, la Tabla B incluyó once (11) escenarios hipotéticos de refinanciamientos residenciales. Según los ejemplos presentados, los honorarios notariales relacionados con cancelación de hipotecas y otorgamiento de nuevas hipotecas prácticamente se duplicarían bajo la propuesta legislativa. En algunos escenarios, ello provocaría que refinanciamientos que actualmente generan sobranes positivos para el consumidor terminaran con balances negativos. Por ejemplo, en un refinanciamiento de un millón de dólares (\$1,000,000), el sobrante del consumidor

pasaría de negativo treinta y dos mil dólares (-\$32,000) bajo la ley vigente a negativo cuarenta mil dólares (-\$40,000) bajo el P. del S. 1033. Véase Tabla B.

TABLA B
Casos/Ejemplos Hipotéticos
Impacto del P. del S. 1033 en Refinanciamientos Residenciales

Caso	Valor Tasación	Honorarios Ley Actual	Honorarios PS 1033	Diferencia
1	\$150,000.00	\$1,100.00	\$2,200.00	+\$1,100.00
2	\$200,000.00	\$1,550.00	\$3,100.00	+\$1,550.00
3	\$250,000.00	\$2,000.00	\$4,000.00	+\$2,000.00
4	\$300,000.00	\$2,450.00	\$4,900.00	+\$2,450.00
5	\$350,000.00	\$2,900.00	\$5,800.00	+\$2,900.00
6	\$400,000.00	\$3,350.00	\$6,700.00	+\$3,350.00
7	\$450,000.00	\$3,800.00	\$7,600.00	+\$3,800.00
8	\$600,000.00	\$4,650.00	\$9,300.00	+\$4,650.00
9	\$700,000.00	\$5,800.00	\$11,600.00	+\$5,800.00
10	\$800,000.00	\$6,700.00	\$13,400.00	+\$6,700.00
11	\$1,000,000.00	\$8,000.00	\$16,000.00	+\$8,000.00



La MBA también objetó la disposición que prohibía compartir honorarios notariales con personas o entidades que no estuvieran autorizadas para ejercer la notaría. Según sostuvo, una vez el notario recibe legítimamente sus honorarios, estos constituyen activos privados sobre los cuales debe poder disponer libremente. Incluso, advirtió que dicha restricción podría presentar problemas constitucionales.

No obstante, la organización favoreció varias disposiciones específicas de la medida. Entre ellas, respaldó el requisito de pago inmediato de honorarios notariales al momento del otorgamiento del instrumento público y las disposiciones dirigidas a reforzar la independencia e imparcialidad del notario frente a presiones externas. También expresó que no tenía objeción a exigir que únicamente notarios autorizados puedan cobrar honorarios por servicios notariales.

Finalmente, la MBA recomendó mantener inalterada la tarifa de cero punto cinco por ciento (0.50%) en cancelaciones de hipotecas residenciales, compraventas, refinanciamientos, daciones en pago y permutas residenciales en transacciones de hasta dos millones de dólares (\$2,000,000), proponiendo únicamente establecer un mínimo fijo de seiscientos cincuenta dólares (\$650). En conclusión, reiteró que, aunque reconoce y valora la función notarial, la medida tendría un efecto adverso sobre consumidores, compradores de vivienda y la industria hipotecaria y de bienes raíces en Puerto Rico.

IMPACTO FISCAL

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico certificó que el P. del S. 1033 no tiene impacto fiscal sobre los ingresos y gastos del Fondo General. La OPAL concluyó que, como resultado final, la medida en consideración representaría un aumento en los ingresos privados de aquellos individuos que practican la notaría en Puerto Rico. Es decir, la medida va dirigida a los fines de una regulación de mercado en una práctica privada. Sin embargo, los ingresos del Gobierno permanecerían inalterados, toda vez que la medida no interfiere con el sector público.

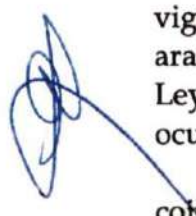
IMPACTO FISCAL MUNICIPAL

En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley Núm. 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. 1033 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del P. del S. 1033, recomienda la aprobación de la medida con enmiendas.

Del análisis de los memoriales explicativos, la prueba documental sometida y los planteamientos vertidos durante el proceso legislativo surge un consenso amplio en torno a la necesidad de revisar y actualizar el esquema de honorarios notariales vigente en Puerto Rico, particularmente ante el hecho incontrovertido de que los aranceles notariales no han sido revisados sustancialmente desde la aprobación de la Ley Notarial de 1987, pese a los cambios económicos, inflacionarios y profesionales ocurridos durante las pasadas décadas.



La Comisión reconoce que múltiples entidades vinculadas al notariado coincidieron en que el notario puertorriqueño ejerce una función pública delegada por el Estado, cuya responsabilidad trasciende la mera autorización de firmas. Surge claramente de los memoriales del Colegio Notarial de Puerto Rico, el Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico, el Instituto del Notariado Puertorriqueño y del grupo de notarios comparecientes, que el notario mantiene obligaciones permanentes relacionadas con la legalidad del negocio jurídico, la custodia del protocolo, la expedición de copias certificadas, la inscripción registral y posibles responsabilidades civiles, éticas y disciplinarias. Asimismo, quedó evidenciado que la práctica actual ha permitido la intervención de terceros ajenos a la función notarial en la negociación, reducción y retención de honorarios notariales, particularmente en transacciones financieras e inmobiliarias, afectando la independencia funcional del notario y

colocándolo, en ocasiones, en posiciones incompatibles con la imparcialidad que exige la fe pública notarial.

La Comisión coincide con los señalamientos de que el notario no debe estar sujeto a presiones económicas indebidas ni a la retención de honorarios por parte de terceros una vez ha autorizado el negocio jurídico y asumido las responsabilidades inherentes a su función. La responsabilidad notarial es inmediata, continua e indelegable; por consiguiente, resulta razonable que el pago de los aranceles y honorarios correspondientes también sea inmediato y no quede condicionado a procesos posteriores ajenos al control del notario. En ese sentido, la Comisión entiende meritorio establecer mecanismos que fortalezcan la independencia económica y funcional del notariado puertorriqueño.

No obstante, la Comisión también tomó en consideración los planteamientos de la Asociación de Bancos de Puerto Rico, la Mortgage Bankers Association of Puerto Rico, la Asociación de Constructores y la Puerto Rico Association of REALTORS®, quienes expresaron señalamientos específicos sobre el posible impacto económico que tendría un aumento uniforme y obligatorio de honorarios notariales sobre las transacciones inmobiliarias, refinanciamientos y el acceso a vivienda. Particularmente, la Comisión examinó los ejemplos y escenarios económicos incluidos en los anejos sometidos por la Mortgage Bankers Association, los cuales reflejan aumentos sustanciales en determinadas transacciones residenciales y comerciales.



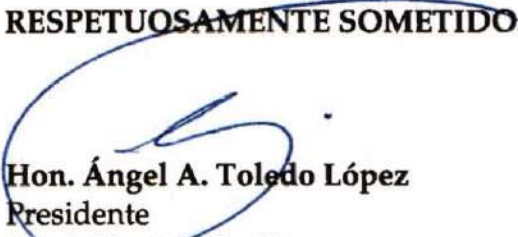
Precisamente por ello, la Comisión acogió enmiendas sustanciales a la medida para eliminar el esquema originalmente propuesto de tarifa fija y sustituirlo por una escala progresiva de honorarios notariales. La Comisión entiende que esta enmienda atiende razonablemente las preocupaciones expresadas tanto por el sector notarial como por las entidades financieras e inmobiliarias. La estructura progresiva permite reconocer la necesidad legítima de atemperar los honorarios notariales a la realidad económica actual, sin imponer automáticamente el máximo arancelario a todas las transacciones y negocios jurídicos. De esta forma, se logra un balance adecuado entre la protección de la función pública notarial y las preocupaciones relacionadas al impacto económico sobre consumidores y el mercado inmobiliario.

Asimismo, la Comisión acogió recomendaciones formuladas durante el proceso legislativo para perfeccionar el alcance de la medida. En primer lugar, se incorporó lenguaje aclaratorio para garantizar que las disposiciones relacionadas con servicios gratuitos no interfieran con la prestación de servicios pro bono ni con el deber ético de ofrecer asistencia legal a personas indigentes o de escasos recursos económicos. En segundo lugar, se aclaró expresamente que las multas y penalidades relacionadas al incumplimiento en el pago de honorarios notariales recaen sobre los otorgantes o comparecientes responsables del pago, y no sobre los notarios. Finalmente, la Comisión incorporó una disposición específica relacionada con los aranceles aplicables a la expedición de copias certificadas de instrumentos públicos, atendiendo así recomendaciones formuladas tanto por el Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico como por la Oficina de Administración de los Tribunales.

La Comisión entiende que las enmiendas introducidas fortalecen significativamente la medida y permiten armonizar los distintos intereses que comparecieron durante el proceso legislativo. La legislación propuesta no persigue obstaculizar el tráfico jurídico ni encarecer irrazonablemente las transacciones comerciales, sino proteger la independencia del notario, garantizar uniformidad y certeza en el cobro de honorarios notariales, atender prácticas indebidas relacionadas con la retención de pagos y reconocer adecuadamente la responsabilidad pública y profesional inherente al ejercicio de la notaría.

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 1033**, recomendando su aprobación con enmiendas.

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. 1033

30 de enero de 2026

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

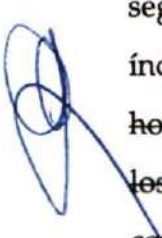
Para enmendar el ~~inciso (1) (a) y (b), inciso (2) (a), (b), (c) y (d), así como el inciso (3) (a), y añadir un inciso (4) (e), (f), (g) y (h)~~ al Artículo 77 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1984, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", a los fines de establecer una nueva estructura ~~uniforme~~ de honorarios notariales obligatorios; ~~fixar~~ ~~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 documentos constitutivos de 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 Se conoce que 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~~ justo 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 valüables 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 valüables 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 fijados conforme a la siguiente escala progresiva ~~establecidos~~
 17 ~~por acuerdo entre las partes y el notario, pero nunca será mayor del uno por ciento~~
 18 ~~(1%) ni menor del punto cincuenta por ciento (.50%) de su valor], a una tarifa fija del~~
 19 ~~uno por ciento (1%), [lo cual nunca será menor de doscientos] o setecientos cincuenta~~
 20 dólares **[(250)]** (\$750), lo que resulte mayor:;

21 (i) Desde \$10,000.01 hasta \$500,000: no menos de 0.75% ni mayor de 1.00%;

22 (ii) Desde \$500,000.01 hasta \$750,000: no menos de 0.80% ni mayor de 1.00%;

1 (iii) Desde \$750,000.01 hasta \$1,000,000: no menos de 0.85% ni mayor de 1.00%;

2 (iv) Desde \$1,000,000.01 hasta \$2,000,000: no menos de 0.90% ni mayor de 1.00%;

3 (v) Desde \$2,000,000.01 hasta \$3,000,000: no menos de 0.95% ni mayor de 1.00%;

4 (vi) Desde \$3,000,000.01 hasta \$5,000,000: fijo en 1.00%;

5 (c) Por la autorización de instrumentos de objetos valüables o en que medie cosa o
6 cantidad de valor determinable que exceda de cinco millones de dólares (\$5,000,000),
7 los honorarios notariales fijados por este arancel serán el arancel establecido en el
8 inciso (b) anterior hasta dicha suma, más **[los honorarios notariales que sean**
9 **establecidos por acuerdo entre las partes y el (la) notario(a)]** *el dos punto cincuenta por*
10 *ciento (2.50%)* por el exceso de cinco millones de dólares (\$5,000,000).

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

20 (e) En los casos de vivienda de nueva construcción y en los de refinanciamiento
21 donde una parte otorgue en una misma transacción más de un instrumento público
22 ante el mismo notario, se autoriza a este último a cobrar por los honorarios notariales

1 del instrumento de mayor valor, lo establecido en los anteriores incisos (b) y (c), por
2 los demás instrumentos de esa misma transacción, cobrará la mitad de lo dispuesto en
3 los incisos anteriores;

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

7 (3) Excepciones. —

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

1 refinanciamiento garantizado por agencias federales o estatales como por ejemplo, los
2 conocidos como FHA, reverse, veteranos, y otros de la misma naturaleza.

3 (4) Normas complementarias. —

4 (a) Ningún notario(a) podrá cobrar o recibir por sus servicios notariales otra
5 compensación que no sea la establecida en este capítulo, ya sea mediante reembolso
6 de los honorarios, concesión de descuentos o privilegios, o cualquier otro método
7 utilizado para reducir los honorarios aquí establecidos. Esta prohibición no incluye la
8 prestación de los servicios de forma gratuita cuando, ~~de manera excepcional~~, el notario
9 lo entienda y considere meritorio, siempre y cuando no se haga como parte de una
10 práctica habitual de negocios, ni como subterfugio, violentando así el propósito de
11 este capítulo; de así hacerlo será sancionado según se establece en la cláusula (c) de
12 este inciso. El notario informará en el índice mensual de actividad notarial, aquellos
13 instrumentos públicos en los cuales prestó sus servicios de forma gratuita haciendo
14 una marca en una columna que se incluya a esos efectos.

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

19 (c) Cualquier notario que incumpla las normas establecidas por el arancel fijado en
20 este capítulo o comparta los honorarios notariales aquí fijados con personas naturales
21 o jurídicas que no estén en cumplimiento con lo establecido en este capítulo, será

1 sancionado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante reprimenda, multa,
2 suspensión temporal o permanente.

3 (d) Cualquier persona natural o jurídica, no integrada por notarios, que no
4 estuviesen autorizadas a ejercer como notario según dispuesto por la Ley Notarial de
5 Puerto Rico, que facture, perciba, reciba o comparta honorarios por servicios notariales
6 con un notario o así lo inste, será culpable de delito grave en su modalidad de cuarto
7 grado, y convicta que fuere se le impondrá una pena fija de reclusión de un (1) año,
8 más una multa de cinco mil dólares (\$5,000). En caso de que la convicción recaiga sobre
9 una persona jurídica, se procederá a la cancelación de su Certificado de Incorporación
10 por el Departamento de Estado de Puerto Rico.

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

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

18 (g) *El Departamento de Hacienda, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras*
19 *y la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico, según*
20 *el ámbito de su jurisdicción, podrán imponer una multa de quinientos dólares (\$500) a*
21 *cualquier parte otorgante o compareciente por el cada incumplimiento con las obligaciones*
22 *incluidas en los incisos (e) y (f) anterior.*

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

5 (i) Todo honorario notarial es independiente del costo de sellos, aranceles contributivos o
6 gastos accesorios.

7 (5) Copias certificadas

8 Por la expedición de copias certificadas se establecen los siguientes honorarios notariales:

9 (a) Veinticinco dólares (\$25) por cada copia certificada de instrumentos sin cuantía o
10 cuya cuantía no exceda de diez mil dólares (\$10,000).

11 (b) Cincuenta dólares (\$50) por cada copia certificada de instrumentos cuya cuantía
12 exceda de diez mil dólares con un centavo (\$10,000.01) y no exceda de cinco millones
13 de dólares (\$5,000,000).

14 (c) Setenta y cinco dólares (\$75) por cada copia certificada de instrumentos cuya cuantía
15 exceda de cinco millones de dólares (\$5,000,000.01).

16 (d) En el caso de copias certificadas de asientos del Registro de Testimonios bajo la
17 custodia del notario, los derechos no excederán de veinte dólares (\$20) por cada copia
18 certificada expedida."

19 Sección 2.- Reglamentación

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

1 Asimismo, ~~de~~ en conformidad a con lo establecido en esta Ley, será deber del
2 Departamento de Hacienda, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras
3 y la Corporación Pública para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico,
4 dentro de un término de noventa días (90) días aprobar la reglamentación necesaria
5 para la fiscalización del cumplimiento con las obligaciones impuestas según el ámbito
6 de jurisdicción de cada instrumentalidad.

7 Sección 3. - Vigencia

8 Esta Ley entrará en vigor ~~inmediatamente~~ seis (6) meses después de su aprobación.

