

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*

Coautor el señor Reyes Berríos

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el 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 de honorarios notariales obligatorios; 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. Se conoce que en ocasiones sectores ajenos a la función pública 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, 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 en el 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 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 cuatrocientos dólares (\$400).

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

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

19 (2) Documentos con cuantía. —

20 Por la autorización de instrumentos con cuantía se percibirán los honorarios
21 notariales que resulten aplicando el valor de los bienes objeto del negocio jurídico

1 documentado, o que medie cosa o cantidad de valor determinable, conforme a la
2 siguiente escala:

3 (a) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa o
4 cantidad de valor determinable, cuyo valor no exceda de diez mil dólares (\$10,000),
5 los honorarios notariales fijados por este arancel serán de seiscientos dólares (\$600).

6 (b) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa o
7 cantidad de valor determinable cuyo valor exceda de diez mil dólares (\$10,000), pero
8 que no exceda de cinco millones de dólares (\$5,000,000), los honorarios notariales
9 serán fijados conforme a la siguiente escala progresiva:

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

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

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

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

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

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

16 (c) Por la autorización de instrumentos de objetos valuables o en que medie cosa o
17 cantidad de valor determinable que exceda de cinco millones de dólares (\$5,000,000),
18 los honorarios notariales fijados por este arancel serán el arancel establecido en el
19 inciso (b) anterior hasta dicha suma, más el dos punto cincuenta por ciento (2.50%) por
20 el exceso de cinco millones de dólares (\$5,000,000).

21 (d) Por las cancelaciones de hipoteca los honorarios notariales serán establecidos a
22 una tarifa fija de un por ciento (1%) de la cuantía establecida como el principal del

1 pagaré garantizado por la hipoteca a cancelarse, o cuatrocientos dólares (\$400), lo que
2 resulte mayor.

3 (e) En los casos de vivienda de nueva construcción y en los de refinanciamiento
4 donde una parte otorgue en una misma transacción más de un instrumento público
5 ante el mismo notario, se autoriza a este último a cobrar por los honorarios notariales
6 del instrumento de mayor valor, lo establecido en los anteriores incisos (b) y (c), por
7 los demás instrumentos de esa misma transacción cobrará la mitad de lo dispuesto en
8 los incisos anteriores.

9 Disponiéndose que la suma de lo cobrado nunca será mayor del uno por ciento
10 (1%) del instrumento público de mayor valor, salvo lo establecido en el inciso (c)
11 anterior aplicable al exceso de cinco millones de dólares (\$5,000,000).

12 (3) Excepciones. —

13 (a) En los casos de viviendas de interés social los instrumentos públicos que se
14 otorguen y en los que intervenga la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda
15 de Puerto Rico, el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico, el Banco
16 Gubernamental de Fomento de Puerto Rico y cualquier otra agencia o
17 instrumentalidad del Gobierno, sea estatal, municipal o federal, de manera directa o
18 por medio de programas de subsidios, el arancel será fijado mediante acuerdo entre
19 la parte y el notario, pero nunca será menor del punto cincuenta por ciento (.50%) o
20 cuatrocientos dólares (\$400), lo que sea mayor, salvo que la ley habilitadora o
21 reglamento que establezca el programa gubernamental disponga otra cosa. Cuando
22 haya dos (2) o más instrumentos públicos otorgados sobre el valor total de una misma

1 vivienda de interés social en una misma transacción, se dispone que los honorarios
2 notariales nunca serán mayor del uno por ciento (1%) de la cantidad de valor
3 determinable a la vivienda de interés social en cuestión. Esta cláusula se refiere a
4 financiamientos de vivienda de interés social exclusivamente y no aplica a préstamos
5 con financiamiento o refinanciamiento garantizado por agencias federales o estatales
6 como, por ejemplo, los conocidos como FHA, reverse, veteranos y otros de la misma
7 naturaleza.

8 (4) Normas complementarias. —

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

20 (b) Cuando el notario sea empleado por un bufete, sociedad, o corporación de
21 servicios profesionales que preste servicios notariales, la obligación y la

1 responsabilidad establecidas en la cláusula (a) de este inciso recaerán sobre el patrono
2 que emplea al notario al momento de prestarse los servicios notariales.

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

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

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

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

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

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

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

16 (5) Copias certificadas

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

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

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

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

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

9 Sección 2.- Reglamentación

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

12 Asimismo, en conformidad con lo establecido en esta Ley, será deber del
13 Departamento de Hacienda, dentro de un término de noventa (90) días, aprobar la
14 reglamentación necesaria para la fiscalización del cumplimiento con las obligaciones
15 impuestas según el ámbito de jurisdicción de cada instrumentalidad.

16 Sección 3. - Vigencia

17 Esta Ley entrará en vigor seis (6) meses después de su aprobación.