

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1363

29 de junio de 2026

Presentado por señora *Soto Aguilú*

Referido a

LEY

Para enmendar los Artículos 61 y 214 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de aclarar las correcciones de cabida en hipotecas inscritas; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Registro de la Propiedad existe para dar certeza. Quien compra, financia, hipoteca, ejecuta o consulta una finca debe poder confiar en que el asiento registral refleja con claridad el derecho inscrito y el alcance del negocio jurídico que le dio origen.

Esa certeza cobra particular importancia en las hipotecas. Una hipoteca no es una simple referencia registral; es un gravamen que puede culminar en la ejecución y venta judicial de un inmueble. Por eso, la descripción de la finca, su cabida y el alcance del gravamen deben manejarse con precisión, especialmente cuando existe una discrepancia entre lo pactado en la escritura, lo inscrito en el Registro y lo que luego se pretende aclarar o corregir.

En *Banco Popular v. Zorrilla Posada*, 2024 TSPR 62, el Tribunal Supremo de Puerto Rico atendió una controversia sobre una discrepancia de cabida en una hipoteca inscrita.

El Tribunal resolvió que una nota aclaratoria del Registrador de la Propiedad, sin consentimiento de las partes o sin una resolución judicial que ordene la corrección del asiento, no puede tener el efecto de enmendar un error de cabida en un contrato hipotecario cuando ello incide sobre derechos inscritos.

La decisión no elimina la facultad del Registrador para corregir errores. Tampoco impide correcciones clericales, mecanográficas, de referencia o de transcripción que no afecten derechos de titulares inscritos. Lo que reafirma es una regla básica de seguridad registral: cuando la corrección puede alterar el alcance de una hipoteca o afectar derechos inscritos, no debe depender de una actuación unilateral.

Esta medida incorpora esa precisión a la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria. De un lado, aclara que la extensión de la hipoteca al exceso de cabida no puede utilizarse para corregir automáticamente una discrepancia de cabida en la escritura o inscripción hipotecaria. De otro lado, establece que una nota aclaratoria, observación o corrección registral no puede ampliar el gravamen ni modificar derechos inscritos sin consentimiento de los titulares afectados o sin resolución judicial.

El propósito es sencillo: proteger la confianza en el Registro, evitar controversias al momento de ejecutar una hipoteca y brindar una regla clara para titulares, acreedores, notarios, Registradores y tribunales. La medida no invalida hipotecas, no impide rectificaciones legítimas y no limita los procedimientos disponibles para corregir errores. Solo exige que, cuando la corrección afecte derechos, se utilice el cauce adecuado.

Así se fortalece la integridad del Registro de la Propiedad y se evita que una aclaración registral termine modificando, en la práctica, lo que las partes pactaron o lo que el tribunal puede autorizar.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 61 de la Ley 210-2015, según enmendada,
- 2 conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado
- 3 de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

- 4 Artículo 61. — Extensión.

La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados o en virtud de expropiación forzosa. Se extiende además al exceso de cabida de la finca hipotecada, aunque la misma se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla.

La extensión de la hipoteca al exceso de cabida no se interpretará como autorización para corregir, subsanar o enmendar automáticamente un error o discrepancia de cabida en la escritura de constitución de hipoteca o en la inscripción de la hipoteca, cuando dicha corrección pueda afectar derechos de titulares inscritos o alterar el alcance del gravamen hipotecario. En tales casos, la corrección requerirá el consentimiento de los titulares cuyos derechos pudieran verse afectados o una resolución judicial que ordene la corrección del asiento, conforme al Artículo 214 de esta Ley.

Nada de lo dispuesto en este Artículo impedirá que la hipoteca se extienda al exceso de cabida que proceda conforme a derecho, siempre que ello no tenga el efecto de modificar unilateralmente los términos de la escritura de constitución de hipoteca ni ampliar el gravamen sobre una cabida que no surja claramente del negocio jurídico inscrito.

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 214 de la Ley 210-2015, según enmendada, para que lea como sigue:

Artículo 214. — Correcciones que afecten o no derechos de titulares inscritos; procedimientos.

Los errores cometidos por el Registrador al extender un asiento podrán ser corregidos, siempre que no afecten derechos de titulares inscritos, bien de oficio o a

1 solicitud de parte interesada, y siempre que se tenga a la vista el instrumento o la imagen
2 digital del instrumento que motivó la acción.

3 Cuando la rectificación pudiera afectar derechos de titulares inscritos se exigirá el
4 consentimiento de éstos para corregir el error o una resolución judicial ordenando la
5 corrección del asiento.

6 *Una nota aclaratoria, observación, referencia, corrección o expresión registral similar no*
7 *podrá tener el efecto de modificar la cabida pactada en una escritura de constitución de hipoteca,*
8 *ampliar la extensión de una hipoteca inscrita, alterar el alcance de un gravamen o afectar derechos*
9 *de titulares inscritos, salvo que conste el consentimiento de los titulares cuyos derechos pudieran*
10 *verse afectados o medie resolución judicial que ordene expresamente la corrección del asiento.*

11 *Cuando la corrección solicitada o propuesta esté relacionada con la cabida de una finca*
12 *gravada por hipoteca, y dicha corrección pueda incidir sobre la extensión del gravamen, el*
13 *Registrador deberá requerir el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial*
14 *correspondiente antes de practicar la corrección. Entre los titulares afectados podrán incluirse,*
15 *según corresponda, el titular registral de la finca, el acreedor hipotecario, titulares de gravámenes*
16 *posteriores, terceros adquirentes y cualquier otra persona cuyo derecho inscrito pueda verse*
17 *afectado por la corrección.*

18 *Si la corrección se solicita mediante procedimiento judicial, deberán ser notificados o*
19 *traídos al procedimiento los titulares inscritos cuyos derechos pudieran verse afectados por la*
20 *corrección solicitada.*

21 *La corrección de cabida practicada conforme a este Artículo no invalidará por sí sola una*
22 *hipoteca inscrita ni impedirá su ejecución sobre la cabida o el derecho válidamente comprendido en*

1 *la escritura de constitución de hipoteca y en el asiento registral correspondiente. Cuando exista*
2 *controversia sobre la cabida realmente gravada, el alcance de la hipoteca o la intención de las partes,*
3 *dicha controversia deberá resolverse por el tribunal competente conforme a la prueba presentada y*
4 *al derecho aplicable.*

5 *Nada de lo dispuesto en este Artículo limitará la facultad del Registrador para corregir*
6 *errores clericales, mecanográficos, de referencia o de transcripción que no afecten derechos de*
7 *titulares inscritos ni alteren el alcance sustantivo del negocio jurídico inscrito.*

8 Sección 3.- Aplicabilidad.

9 Esta Ley aplicará a las correcciones, notas aclaratorias, observaciones,
10 rectificaciones o solicitudes de corrección registral presentadas a partir de su vigencia.
11 También aplicará a procedimientos judiciales o registrales pendientes en los que, a la
12 fecha de vigencia de esta Ley, no se haya emitido una determinación final y firme sobre
13 la corrección de cabida o sobre el alcance de una hipoteca inscrita.

14 Nada de lo dispuesto en esta Ley afectará sentencias finales y firmes, asientos
15 registrales ya practicados conforme a derecho, hipotecas válidamente constituidas,
16 ejecuciones hipotecarias concluidas, adjudicaciones finales, contratos perfeccionados o
17 derechos adquiridos antes de su vigencia.

18 Sección 4.- Separabilidad.

19 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
20 disposición, sección o parte de esta Ley fuere anulada o declarada inconstitucional por
21 un tribunal competente, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto no afectará,
22 perjudicará ni invalidará el remanente de esta Ley.

1 El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo,
2 oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección o parte que así hubiere sido anulada
3 o declarada inconstitucional.

4 Sección 5.- Vigencia.

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