GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

2^{da.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 707

26 de agosto de 2025

Presentado por el señor *Dalmau Santiago*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar los Artículos 40, 58, 59, 60, 105, 106, 129, 131, y 209 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado”, a los fines de realizar varias enmiendas para armonizar el estatuto al ordenamiento jurídico vigente; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado”, se aprobó para brindar certeza en el tráfico de las transacciones jurídicas, transformando legal y tecnológicamente el derecho inmobiliario y el Registro de la Propiedad.

La mencionada Ley es producto del esfuerzo para innovar el Registro mediante la moderna tecnología, la creación de un sistema registral digitalizado y electrónico. La Ley está organizada en veintidós (22) Títulos y trescientos veinte tres (323) Artículos presentados de manera coherente, integrando en ese entonces los textos de leyes vigentes con trascendencia en el tema, tales como lo era el Reglamento Hipotecario y también la incorporación de decisiones jurisprudenciales que tuvieron un impacto en la materia. Este esfuerzo fue parte de una Comisión dirigida por el entonces secretario de Justicia, y compuesta por Registradores, Notarios y Profesores de Derecho.

Con el devenir del tiempo, algunas de las referencias a las que hace mención la Ley del Registro Inmobiliario, han sufrido cambios trascendentales. Entre ellas, la derogación del Código Civil de 1930, según enmendado, para establecer un nuevo Código Civil. El Código Civil, como bien indica la exposición de motivos del referido proyecto, “es una ley general que reglamenta una multiplicidad de asuntos relacionados con la vida de los seres humanos y su interacción cotidiana con los demás”. La aprobación del Código Civil es el resultado del esfuerzo de un grupo de asesores, profesores, y personal que aportó sus conocimientos y trabajo durante más de veinte (20) años mediante la Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico.

Con estas enmiendas, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico armoniza la Ley del Registro Inmobiliario a las disposiciones del nuevo Código Civil de Puerto Rico y cumple con una de sus responsabilidades principales, que es brindar certeza y conjunción en la redacción de las distintas disposiciones legales.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se deroga el inciso (4) y se reenumeran los incisos (5) y (6) como (4) y
2 (5) del Artículo 40 de la Ley 210-2015, según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 40. – Actos o contratos en perjuicio de tercero; causas por las que no se
4 anularán ni rescindirán.

5 No se anularán ni rescindirán los actos o contratos en perjuicio de tercero por
6 ninguna de las causas siguientes:

7 1. ...

8 2. ...

9 3. ...

10 **[4. Por causa de lesión en los casos 1ro. y 2do. del Artículo 1243 del Código**
11 **Civil de Puerto Rico.]**

1 [5.] 4. ...

2 [6.] 5. ...

3 ...”

4 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 58 de la Ley 210-2015, según enmendada,
5 para que lea como sigue:

6 “Artículo-58. – Garantía de obligaciones; limitación de responsabilidad a bienes
7 hipotecados.

8 La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no
9 alterará la responsabilidad personal del deudor que se establece en el Artículo [1811]
10 1156 del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado.

11 ...”

12 Sección 3.- Se enmienda el Artículo 59 de la Ley 210-2015, según enmendada,
13 para que lea como sigue:

14 “Artículo 59. – Bienes y derechos hipotecables.

15 Podrán ser hipotecados:

16 1. ...

17 ...

18 ...

19 ...

20 [16. El usufructo legal del cónyuge viudo concedido por el Código Civil de
21 Puerto Rico, según enmendado.]

22 ...”

1 Sección 4.- Se enmienda el Artículo 60 de la Ley 210-2015, según enmendada,
2 para que lea como sigue:

3 “Artículo 60. – Bienes y derechos no hipotecables.

4 No son hipotecables:

5 1. ...

6 2. Los usufructos legales [**excepto el concedido al cónyuge viudo por el**
7 **Código Civil de Puerto Rico, según enmendado**].

8 3. ...

9 4. ...”

10 Sección 5.- Se enmienda el Artículo 105 de la Ley Núm. 210-2015, según
11 enmendada, para que lea como sigue:

12 “Artículo 105. – Reglas adicionales para la subasta.

13 La celebración de la subasta, además de lo antes señalado, tiene que cumplir con
14 las siguientes reglas:

15 Primera: ...

16 ...

17 ...

18 Tercera: La subasta se celebrará en días laborables del tribunal y no antes de las
19 **[ocho de la mañana (8:00 AM)]** *nueve de la mañana (9:00 AM)* ni después de las cinco de
20 la tarde (5:00 PM).

21 ...”

1 Sección 6.- Se enmienda el Artículo 106 de la Ley 210-2015, según enmendada,
2 para que lea como sigue:

3 “Artículo 106. - Postores; quiénes pueden y quiénes no pueden serlo;
4 procedimientos.

5 ...

6 ...

7 ...

8 **[Ni el alguacil que celebre la subasta, ni su auxiliar, ni las demás personas que**
9 **no pueden adquirir por compra conforme lo dispone el Artículo 1348 del Código**
10 **Civil de Puerto Rico podrán ser postores ni interesarse en ninguna forma en dicha**
11 **subasta.]**

12 *No podrán ser postores:*

13 1. *El alguacil que celebre la subasta, ni su auxiliar.*

14 2. *El tutor, respecto a los bienes de la persona o personas bajo su tutela.*

15 3. *Los mandatarios, respecto a los bienes de cuya administración o enajenación*
16 *estuvieren encargados.*

17 4. *Los albaceas y los contadores-partidores, respecto a los bienes confiados a su cargo.*

18 5. *Ni las demás personas conforme dispone el Artículo 1277 del Código Civil de Puerto*
19 *Rico, según enmendado.”*

20 Sección 7.- Se enmienda el Artículo 129 de la Ley 210-2015, según enmendada,
21 para que lea como sigue:

22 “Artículo 129. - Declaratoria de Herederos.

1 La declaratoria de herederos será emitida por un tribunal competente o de
2 acuerdo a lo dispuesto en la Ley 282-1999, conocida como “Ley de Asuntos No
3 Contenciosos Ante Notario”. Dichos documentos deberán contener la fecha de
4 defunción, el estado civil del causante al fallecimiento, los herederos **[y el derecho a la**
5 **cuota viudal usufructuaria que corresponde al cónyuge supérstite]**, si alguno.”

6 Sección 8.- Se enmienda el Artículo 131 de la Ley 210-2015, según enmendada,
7 para que lea como sigue:

8 “Artículo 131.- Inscripción de participaciones específicas; partición y
9 adjudicación de comunidad hereditaria.

10 Mientras no se haya realizado la partición y adjudicación de la herencia, aún en
11 aquellos casos en que se trate de un solo bien, aunque la cuota de cada heredero pueda
12 determinarse, solamente podrá inscribirse a favor de cada heredero su derecho
13 hereditario sobre una participación abstracta e indivisa en el caudal relicto. **[También**
14 **podrá inscribirse el derecho a la cuota usufructuaria, cuando se determina que hay un**
15 **cónyuge sobreviviente.]**

16 La inscripción de participaciones específicas a favor de cada comunero se
17 practicará en virtud de resolución judicial final y firme o escritura pública con la
18 comparecencia y consentimiento de todos los herederos y legatarios si los hubiera, a la
19 partición y adjudicación de todo o parte del caudal. **[El consentimiento del cónyuge**
20 **supérstite es indispensable para la validez de las operaciones particionales mientras**
21 **no haya habido conversión o liquidación del usufructo viudal.]**

22 ...

1 ...

2 ...”

3 Sección 9.- Se enmienda el Artículo 209 de la Ley 210-2015, según enmendada,
4 para que lea como sigue:

5 “Artículo 209. – Cancelación de Restricciones Privadas Voluntarias.

6 Las restricciones privadas voluntarias se cancelarán en la forma prevista en el
7 título de su constitución, según surja de su inscripción; mediante una sentencia
8 declaratoria dictada por el Tribunal de Primera Instancia; como resultado de un
9 procedimiento de expropiación forzosa o mediante escritura pública con el
10 consentimiento de todos los titulares de las fincas afectadas por dichas restricciones o
11 por el voto **[mayoritario]** *unánime* de los titulares, según sea el caso.”

12 Sección 10.- Supremacía

13 Las disposiciones de esta Ley prevalecerán sobre cualquier otra disposición de
14 ley, reglamento o norma que no estuviere en armonía con ellas.

15 Sección 11.- Vigencia

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