

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 965

15 de enero de 2026

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo 56 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", a los fines de atemperar sus disposiciones al Código Civil de Puerto Rico de 2020, eliminar referencias a disposiciones derogadas del Código Civil de 1930, aclarar el alcance y límites del testimonio de autenticidad en documentos no matrices, establecer una excepción expresa para la autenticación de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles otorgados en documentos privados independientemente del plazo pactado (salvo cuando se busque inscripción registral para oponibilidad a terceros); convalidar retroactivamente contratos de arrendamiento inmobiliario autenticados en documento privado antes de la vigencia de esta Ley; promover la seguridad jurídica y reducir ambigüedades en la práctica notarial; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Notarial de Puerto Rico (Ley Núm. 75 de 1987) regula el ejercicio de la fe pública notarial, esencial para la seguridad jurídica en transacciones civiles y comerciales, pero contiene disposiciones que no han sido atemperadas, tras la aprobación del Código Civil de 2020 (Ley Núm. 55-2020), que derogó el Código de 1930. Específicamente, el Artículo 56 remite al derogado Artículo 1232 del Código de 1930, que enumeraba actos requeridos en escritura pública (como arrendamientos superiores a 6 años), generando inseguridad jurídica y litigios innecesarios, como se evidencia en resoluciones del

Tribunal Supremo de Puerto Rico que discuten formalidades en arrendamientos post-reforma.

Esta enmienda busca eliminar tales referencias obsoletas y precisar límites, alineando con el principio de libertad contractual del Artículo 1232 del Código Civil 2020, que permite contratos sin formalidades estrictas salvo para efectos registrales. A nivel internacional, modelos de modernización notarial enfatizan la adaptación a códigos civiles actualizados. La Unión Internacional del Notariado (UINL, 2024) en su Informe sobre Fe Pública en América Latina recomienda eliminar anacronismos para fomentar eficiencia, citando reformas en México (Código Civil Federal, 2022) y España (Ley del Notariado, 1862, enmendada 2023), donde se clarifican autenticaciones para arrendamientos privados, reduciendo burocracia en un 20-30% según un estudio del Banco Mundial (2023, "Doing Business in the Caribbean: Legal Reforms").

En Puerto Rico, el Colegio de Notarios (Informe Anual 2025) reporta que el 15% de consultas notariales involucran ambigüedades en arrendamientos, con costos estimados en \$5 millones anuales en litigios (datos del Poder Judicial, 2024). Fuentes locales como el Departamento de Justicia (Guía Notarial 2025) y precedentes legislativos (e.g., Ley Núm. 107-2020 para simplificación post-desastres) respaldan esta armonización, promoviendo accesibilidad en contratos de vivienda, crucial ante la crisis habitacional post-Fiona (Informe de HUD, 2024, con 10,000 arrendamientos afectados).

En adición, la convalidación retroactiva de arrendamientos autenticados en documento privado (sin escritura pública) responde a recomendaciones de la Organización de Estados Americanos (OEA, 2023, "Seguridad Jurídica en Propiedad Inmueble"), que aboga por mecanismos de sanación para evitar nulidades masivas, como en Colombia post-reforma civil (2019).

Esta medida no genera impacto fiscal negativo, ya que clarifica prácticas existentes sin requerir recursos adicionales, potencialmente ahorrando en procesos judiciales y fomentando inversión inmobiliaria (estimada en \$500 millones anuales, per Cámara de Comercio de Puerto Rico, 2025). Al delimitar el testimonio de autenticidad, se fortalece la fe pública notarial, asegurando uniformidad y equidad en nuestro marco jurídico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 56 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987,
2 según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que se lea como
3 sigue:

4 "Artículo 56. — Testimonio o declaración de autenticidad.

5 Llámesese testimonio o declaración de autenticidad al documento mediante el cual
6 un Notario a requerimiento de parte interesada, da testimonio de fe de un documento no
7 matriz, además de la fecha del testimonio: (1) de la legitimación de las firmas, (2) de haber
8 tomado juramento por escrito; (3) de que es traducción fiel y exacta de otro, siempre que
9 conozca ambos idiomas y así lo certifique el propio testimonio; (4) de que es copia fiel y
10 exacta de un documento que no obra en un Protocolo Notarial; (5) o en general, de la
11 identidad de cualquier objeto o cosa. Sólo los Notarios podrán dar testimonio de hechos,
12 actos o contratos de mero interés particular sin perjuicio de lo dispuesto en cualesquiera
13 leyes vigentes. Las declaraciones de autenticidad podrán comprender o no el juramento.

14 *No podrán los Notarios autorizar testimonios en los casos comprendidos en el Artículo 5*
15 *de esta Ley, los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o*
16 *extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, las capitulaciones matrimoniales, la cesión,*
17 *repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal, el poder*
18 *general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar*
19 *bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura*
20 *pública, o haya de perjudicar a tercero, la cesión de acciones o derechos procedentes de un acto*

1 *consignado en escritura pública, el acuerdo de culminar el vínculo matrimonial por la causal de*
2 *ruptura irreparable y/o consentimiento mutuo.*

3 *Esta prohibición incluye específicamente los contratos de venta de inmueble que pretendan*
4 *expresa o implícitamente, adjudicar porciones específicas en un inmueble cuya segregación no haya*
5 *sido previamente aprobada por las agencias correspondientes. El Notario no asume*
6 *responsabilidad alguna por el contenido del documento privado cuyas firmas legitime."*

7 Sección 2.- Se añade un nuevo Artículo 56A a la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987,
8 según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que se lea como
9 sigue:

10 *"Artículo 56A. – Excepción para contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.*

11 *Conforme al Código Civil de Puerto Rico de 2020 (Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020,*
12 *según enmendada), un Notario Público podrá autenticar la firma en contratos de arrendamiento*
13 *otorgados en documentos privados cuyo objeto sea propiedad inmueble, independientemente del*
14 *plazo pactado entre el arrendador y arrendatario. Será requisito que el mismo sea constituido en*
15 *escritura pública siempre que los otorgantes lo hayan pactado y tenga por propósito ser inscrito en*
16 *el Registro de la Propiedad de Puerto Rico para oponibilidad frente a terceros."*

17 Sección 3. - Se añade un nuevo Artículo 56B a la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987,
18 según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que se lea como
19 sigue:

20 *"Artículo 56B. – Convalidación de contratos de arrendamiento inmobiliario otorgados en*
21 *documento privado autenticado.*

1 (a) *Declaración de convalidación.* Se convalidan y se declaran válidos y eficaces, los
2 *contratos de arrendamiento autenticados, las actuaciones de los Notarios Públicos e inter partes*
3 *otorgantes, todos los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles sitos en Puerto Rico que,*
4 *antes de la vigencia de esta Ley, hayan sido otorgados en documento privado y autenticados por*
5 *un Notario Público mediante el correspondiente testimonio de autenticidad o diligencia notarial*
6 *equivalente, aunque no se hubiesen elevado a escritura pública, cuando el plazo pactado exceda de*
7 *seis (6) años.*

8 (b) *Efecto retroactivo.* La convalidación dispuesta en este Artículo surtirá efectos desde la
9 *fecha de otorgamiento del contrato, y comprenderá sus prórrogas, renovaciones o modificaciones*
10 *que consten por escrito y reúnan los requisitos de autenticación aquí descritos.*

11 (c) *Alcance frente a terceros.* Nada de lo dispuesto en este Artículo se interpretará como
12 *una dispensa automática de los requisitos que, conforme al ordenamiento jurídico vigente, sean*
13 *necesarios para la oponibilidad frente a terceros, ni como una sustitución de los mecanismos de*
14 *publicidad registral o constancia exigibles para producir efectos respecto a terceros de buena fe. La*
15 *convalidación aquí establecida no afectará derechos adquiridos por terceros de buena fe con*
16 *anterioridad a la vigencia de esta Ley.*

17 (d) *Exclusiones.* La convalidación prevista no sanará ni validará contratos o cláusulas
18 *cuando: exista falta de consentimiento, incapacidad, error, dolo, intimidación, violencia,*
19 *simulación u otra causa de nulidad o anulabilidad sustantiva; el objeto o la causa sean ilícitos o*
20 *contrarios al orden público; el contrato haya sido declarado nulo mediante sentencia final y firme*
21 *antes de la vigencia de esta Ley; la autenticación notarial sea inexistente, materialmente falsa o*
22 *haya mediado fraude en la comparecencia.*

1 (e) *Conservación de defensas y remedios. Nada de lo dispuesto en este Artículo limitará*
2 *defensas, remedios o acciones reconocidas por ley a arrendadores o arrendatarios, excepto en cuanto*
3 *a la formalidad de escritura pública para la validez inter-partes del arrendamiento a que se refiere*
4 *este Artículo."*

5 Sección 4.- Clausula de Separabilidad.

6 Si cualquier disposición de esta Ley fuera declarada inconstitucional, nula o
7 inválida por un tribunal competente, dicha declaración no afectará las demás
8 disposiciones de esta Ley, las cuales continuarán en pleno vigor y efecto.

9 Sección 5.- Vigencia.

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