

INFORME SOBRE EL COSTO FISCAL DEL PROYECTO DEL SENADO 965

Propone enmendar la Ley Notarial de Puerto Rico para atemperar sus disposiciones al Código Civil del 2020; y para otros fines relacionados.

PREPARADO POR LA OFICINA DE PRESUPUESTO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

EFECTO FISCAL ESTIMADO:

Atemperar la Ley Notarial de Puerto Rico a las disposiciones del Código Civil del 2020 y realizar otras enmiendas técnicas:

**No tiene
Impacto Fiscal
(NIF)**

*En el resto de este Informe se podrá encontrar un análisis detallado acerca del costo fiscal del P. del S. 965

CONTENIDOS

I. Resumen Ejecutivo	2
II. Introducción	2
III. Descripción del Proyecto	3
IV. Datos	5
V. Resultados	6

I. Resumen Ejecutivo

La Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico (OPAL)¹ evaluó el Proyecto del Senado 965 (P. del S. 965), que propone enmendar el Artículo 56 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico”, con el fin de atemperar sus disposiciones a las del Código Civil de Puerto Rico de 2020, eliminar referencias a disposiciones derogadas y aclarar el alcance de la autorización de testimonios y otros instrumentos notariales.

La OPAL concluye que el P. del S. 965 no genera impacto fiscal, pues se trata de enmiendas técnicas a la Ley Notarial, que modifican o atemperan el marco regulatorio de ciertos negocios jurídicos que pueden llevarse a cabo a través de escritura pública. La medida no varía aranceles o impuestos requeridos para la otorgación de instrumentos ante Notario.

II. Introducción

El Informe 2026-413 de la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) presenta la evaluación del P. del S. 965², que propone enmendar el Artículo 56 ; añadir nuevo Artículo 56^a y 56B a la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como la “Ley Notarial de Puerto Rico”, a los fines de aclarar el alcance de los testimonios o declaraciones de autenticidad en la autorización de negocios jurídicos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, capitulaciones matrimoniales, y otros negocios jurídicos relacionados a los derechos hereditarios. En el caso de los arrendamientos, la medida permite al Notario autenticar las firmas en un contrato de arrendamiento otorgado en documento privado.

Además, el Artículo 56B propone convalidar contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles que se hayan otorgado en documento privado, autenticados por un Notario, cuando el

¹ La Ley Núm. 1-2023, Ley de Investigación, Análisis y Fiscalización Presupuestaria de Puerto Rico crea la Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (OPAL) adscrita a la Rama Legislativa. Su función primordial es medir el impacto fiscal de cada propuesta legislativa ante la consideración de la Asamblea Legislativa. En virtud del Artículo 2 de la Ley Núm. 1-2023, la OPAL desempeña un rol consultivo para la Asamblea Legislativa. La OPAL no participa de los procesos deliberativos ni de la toma de decisiones sobre los proyectos de ley, resoluciones y demás medidas ante la consideración de ambos cuerpos. La emisión de este Informe no implica un endoso o rechazo a la pieza legislativa aquí evaluada.

² Este documento puede ser citado como – Oficina de Presupuesto de la Asamblea Legislativa (2026). Informe sobre el Proyecto del Senado 965 (20^{ma}. Asamblea Legislativa) que propone enmendar la Ley Notarial de Puerto Rico, para atemperarla a las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico. Disponible en: <https://www.opal.pr.gov/>

plazo exceda de seis (6) años, salvo que cuando se pretenda la inscripción registral para que sea oponible a terceros. La medida busca promover la seguridad jurídica y reducir ambigüedades en la práctica notarial.

Este Informe describe las principales disposiciones del Proyecto de Ley, proporciona datos que aportan contexto y, finalmente, explica por qué su aprobación no conlleva impacto fiscal.

III. Descripción del Proyecto³

El decreto del P. del S. 965 establece lo siguiente:

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

"Artículo 56. — Testimonio o declaración de autenticidad.

Llámesese testimonio o declaración de autenticidad al documento mediante el cual un Notario a requerimiento de parte interesada, da testimonio de fe de un documento no matriz, además de la fecha del testimonio: (1) de la legitimación de las firmas, (2) de haber tomado juramento por escrito; (3) de que es traducción fiel y exacta de otro, siempre que conozca ambos idiomas y

así lo certifique el propio testimonio; (4) de que es copia fiel y exacta de un documento que no obra en un Protocolo Notarial; (5) o en general, de la identidad de cualquier objeto o cosa. Sólo los Notarios podrán dar testimonio de hechos, actos o contratos de mero interés particular sin perjuicio de lo dispuesto en cualesquiera leyes vigentes. Las declaraciones de autenticidad podrán comprender o no el juramento.

No podrán los Notarios autorizar testimonios en los casos comprendidos en el Artículo 5 de esta Ley, los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles, las capitulaciones matrimoniales, la cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal, el poder general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes, y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero, la cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública, el acuerdo de culminar el vínculo matrimonial por la causal de ruptura irreparable y/o consentimiento mutuo.

Favor continuar en la página 4.

³ Véase el texto radicado del P. del S. 965, disponible en: <https://sutra.oslpr.org/medidas/159767>.

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

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

"Artículo 56A. — Excepción para contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

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

Sección 3. - Se añade un nuevo Artículo 56B a la Ley Núm. 75 de 2 de

julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico", para que se lea como sigue:

"Artículo 56B. — Convalidación de contratos de arrendamiento inmobiliario otorgados en documento privado autenticado.

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

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

(c) Alcance frente a terceros. Nada de lo dispuesto en este Artículo se

interpretará como una dispensa automática de los requisitos que, conforme al ordenamiento jurídico vigente, sean necesarios para la oponibilidad frente a terceros, ni como una sustitución de los mecanismos de publicidad registral o constancia exigibles para producir efectos respecto a terceros de buena fe. La convalidación aquí establecida no afectará derechos adquiridos por terceros de buena fe con anterioridad a la vigencia de esta Ley.

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

(e) *Conservación de defensas y remedios. Nada de lo dispuesto en este Artículo limitará defensas, remedios o acciones reconocidas por ley a arrendadores o*

arrendatarios, excepto en cuanto a la formalidad de escritura pública para la validez inter-partes del arrendamiento a que se refiere este Artículo."

En síntesis, el P. del S. 965 busca incorporar a la Ley Notarial ciertos requisitos sustantivos y de forma reconocidos en el Código Civil sobre el alcance del otorgamiento de testimonios de autenticidad y de negocios jurídicos que deben constar en escritura pública; así como otras enmiendas técnicas.

IV. Datos

El derogado Artículo 1232 del Código Civil de 1930 disponía los tipos de contratos que deben constar en documento público⁴:

- (1) Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
- (2) Los arrendamientos de estos mismos bienes por seis (6) o más años, siempre que deban perjudicar a tercero.
- (3) Las capitulaciones matrimoniales y la constitución y aumento de la dote siempre que se intente hacerlas valer contra terceras personas.

⁴ 31 L.P.R.A. § 3453

(4) La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal.

(...)

Por su parte, el Artículo 1245 del nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020⁵, según enmendada, dispone que los arrendamientos por seis (6) años o más requieren un instrumento público o privado:

Debe constar, en un instrumento público o privado, para efectos probatorios:

- (a) la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles;
- (b) el arrendamiento de inmuebles por seis (6) años o más;
- (c) la cesión o renuncia de derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal;
- (d) el poder que debe presentarse en juicio, el poder para administrar bienes

y los poderes que afecten los derechos de un tercero;

- (e) la cesión de derechos o acciones procedentes de un acto consignado en documento público.

Los actos, negocios jurídicos y contratos para los que la ley exige una forma solemne, se rigen por dicha ley.

Por su parte, el Artículo 1342 del Código Civil⁶ dispone que el contrato de arrendamiento no requiere formalidad alguna para su validez, excepto cuando el objeto del contrato es un bien inmueble y se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad para que tenga eficacia ante tercero.

V. Resultados⁷

De aprobarse el P. del S. 965, se enmendaría la Ley Notarial para incorporar ciertos requisitos estatuidos en el Código Civil de Puerto Rico, relacionados al otorgamiento de negocios

⁵ 31 L.P.R.A. § 9792

⁶ 31 L.P.R.A. § 10151

⁷ Los estimados de costo preparados por la OPAL se basan en la información y los datos disponibles al momento de emitir el Informe. La OPAL evalúa la razonabilidad de los datos e información obtenida de agencias gubernamentales y otras fuentes, pero no asume responsabilidad por cambios o variaciones que puedan tener los mismos.

Los estimados son cálculos aproximados y descansan en supuestos que pueden variar a través del tiempo. Dichos estimados son preparados en función del deber ministerial de la OPAL, según lo establece la Ley 1 del 3 de enero de 2023 y su única intención es proveer a la Asamblea Legislativa un estimado del costo de las medidas bajo su consideración. Por lo tanto, la OPAL no asume ninguna responsabilidad por un uso no adecuado de la información provista.

jurídicos sobre bienes inmuebles y sobre el alcance de los testimonios de autenticidad y de los contratos de arrendamiento. La medida no varía aranceles o impuestos requeridos para la otorgación de instrumentos ante Notario.

La OPAL concluye que las enmiendas propuestas a la Ley Notarial no tienen un impacto fiscal sobre el Fondo General ni conlleva erogación de fondos en su implementación, por tratarse de requisitos legales existentes en nuestro ordenamiento jurídico.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'HDM'.

Lcdo. Hecrian D. Martínez Martínez
Director Ejecutivo
Oficina de Presupuesto de la Asamblea
Legislativa