

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

2^{da}. Sesión
Ordinaria

CÁMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 949

27 DE OCTUBRE DE 2025

Presentado por el representante *Franqui Atilés*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar los Artículos 10, 23, 148, 149, 235 y 240 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, con el propósito de mejorar la precisión y confiabilidad de las descripciones inmobiliarias; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico reconoce la necesidad de modernizar los requisitos técnicos de las escrituras y de las inscripciones en el Registro de la Propiedad. La inclusión de descripciones geométricas certificadas por agrimensores licenciados garantiza mayor certeza sobre la ubicación, extensión y linderos de las fincas, previniendo disputas legales y fortaleciendo la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

La delimitación precisa de los bienes inmuebles es fundamental para garantizar la seguridad jurídica en la transmisión de la propiedad, el desarrollo urbano y la planificación territorial en Puerto Rico. Sin embargo, en la actualidad, muchas escrituras incluyen únicamente descripciones rústicas o legales que pueden resultar ambiguas o imprecisas, lo que ha dado lugar a conflictos de colindancias, litigios sobre linderos y complicaciones en los procesos de inscripción, segregación o agrupación de fincas.

Con el fin de mejorar la precisión y confiabilidad de las descripciones inmobiliarias, esta legislación establece como requisito que toda escritura pública que documente la transmisión, segregación, agrupación o cualquier otra modificación de bienes inmuebles incluya una descripción geométrica certificada por un agrimensor licenciado en Puerto Rico. De esta forma, se fortalece la seguridad del tráfico jurídico, se facilita la labor de los

notarios y registradores, y se provee mayor transparencia en la gestión de la propiedad inmobiliaria.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda Artículo 10 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada,
2 conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
3 Asociado de Puerto Rico”, para que se lea como sigue:

4 “ARTÍCULO 10. — Contenido de los documentos sujetos a inscripción.

5 Los documentos relativos a actos o contratos sujetos a inscripción
6 expresarán todas las circunstancias que necesariamente debe contener la
7 primera inscripción relativas a los otorgantes, las fincas y a los derechos
8 objetos de inscripción.

9 En aquellos casos donde el acto o contrato que se pretende inscribir requiere
10 la existencia de algún documento o documentos complementarios que
11 acrediten las facultades representativas o autoridad del compareciente, el
12 notario relacionará y certificará bajo su fe notarial que los tuvo ante sí y que
13 estos cumplen con todos los requisitos de ley. En este caso, no será necesario
14 que se presenten estos documentos.

15 Cuando el acto o contrato que se pretende inscribir requiere la existencia de
16 una sentencia o documento emitido por un tribunal de Puerto Rico, y dicha
17 sentencia o documento sea emitido a través del Sistema Unificado de
18 Manejo y Administración de Casos (SUMAC), el Registrador de la
19 Propiedad aceptará el documento según emitido electrónicamente por
20 SUMAC, como copia válida del documento existente en los archivos del

tribunal, sin que sea necesario la presentación de copia certificada. En estos casos, el Registrador podrá corroborar la validez y exactitud del documento accediendo a SUMAC.

Además, toda escritura pública que documente la transmisión, segregación, agrupación o cualquier otra modificación de bienes inmuebles deberá incluir, además de la descripción rústica o legal, una descripción geométrica certificada por un agrimensor licenciado en Puerto Rico, que contenga:

(1) la indicación de medidas, linderos y coordenadas geográficas, conforme con los estándares establecidos por el Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico;

(2) la certificación del agrimensor con su firma y número de licencia; y

(3) la integración de un plano con referencia catastral, cuando aplique. El notario autorizante verificará la inclusión de la descripción geométrica y podrá requerir la certificación del agrimensor licenciado antes de autorizar la escritura."

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 23 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para añadir un nuevo inciso (C), para que lea como sigue:

“ARTÍCULO 23. — Contenido de la primera inscripción y subsiguientes.

A. La primera inscripción de toda finca expresará en la forma más abreviada posible, las siguientes circunstancias:

1. El número de catastro del inmueble, si lo tiene.

2. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y sus

medidas superficiales expresadas en el sistema métrico decimal.
Podrá incluir el nombre y número si constan del título, consignando
además todas aquellas especificaciones que conduzcan a la completa
identificación del inmueble.

3. Procedencia de la finca.

4. La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias y
cargas del derecho que se inscriba.

5. El valor de la transacción objeto de inscripción.

6. El nombre del titular de quien procedan inmediatamente los bienes
o derechos que deban inscribirse.

7. El derecho objeto de inscripción.

8. El nombre del titular a cuyo favor se solicita la inscripción.

9. Los datos del documento cuya inscripción se solicita, su
naturaleza, su fecha y el tribunal, notario o funcionario que lo
autorizó.

10. La fecha, hora y número del asiento de presentación.

11. La fecha de la inscripción y la firma electrónica en el folio real
electrónico o a manuscrito, si no se trata de un folio real electrónico,
del Registrador.

B. Las inscripciones subsiguientes deberán contener:

1 1. Las circunstancias contenidas en el inciso (A)(2) de este Artículo
2 cuando haya alguna variación entre la descripción como aparece en el
3 documento presentado y lo que consta inscrito en el Registro.

4 2. Las circunstancias contenidas en las cláusulas (3), (4), (5), (8), (9) y
5 (10) del inciso (A) de este Artículo.

6 3. Lo dispuesto en el inciso (A)(6) de este Artículo, excepto cuando el
7 documento a inscribirse comprenda la transmisión o gravamen del
8 pleno dominio.

9 4. Lo dispuesto en el inciso (A)(8) de este Artículo, excepto cuando sea
10 una sola persona el titular.

11 *C. La primera inscripción y las subsiguientes harán constar, cuando surja del título*
12 *presentado, la referencia a la descripción geométrica certificada incluida en la*
13 *escritura, incluyendo el nombre y número de licencia del agrimensor que la certifica,*
14 *la fecha de la certificación y, cuando aplique, la referencia catastral del plano*
15 *integrado.*

16 D[C]. Cuando un título comprenda varios inmuebles o derechos reales,
17 deberá expresarse además, el valor correspondiente a cada uno de ellos.

18 E[D]. Cuando el título comprenda la constitución de una hipoteca sobre
19 varios inmuebles o derechos reales, deberá expresar además, la parte del
20 crédito por el que responde cada una de las fincas o derechos y el valor
21 mínimo que se le haya asignado en caso de subasta.

1 F[E]. En ningún caso se indicarán en la inscripción los derechos personales
2 que no estén garantizados mediante hipoteca u otra forma de garantía real
3 inscrita, y tampoco las menciones de derechos susceptibles de inscripción
4 separada y especial que no consten inscritos.”

5 Sección 3.- Se añade un nuevo inciso 4 al Artículo 148 de la Ley Núm. 210-2015,
6 según enmendada, para que lea como sigue:

7 “ARTÍCULO 148. — Requisitos para la segregación.

8 Para que una escritura de segregación pueda quedar inscrita se deberá
9 cumplir con los siguientes requisitos:

10 1. Resolución de autorización de la agencia o dependencia
11 gubernamental estatal o municipal designada por ley para autorizar
12 la segregación.

13 2. Plano de Inscripción aprobado por la agencia o dependencia
14 gubernamental estatal o municipal correspondiente.

15 3. Escritura pública en la que comparecen todos los titulares y en la
16 que se describa el remanente de la finca principal luego de las
17 segregaciones, si alguno, excepto en los casos dispuestos por
18 reglamento.

19 4. Descripción geométrica de la porción segregada y, cuando proceda, del
20 remanente, certificada por un agrimensor licenciado, con indicación de
21 medidas, linderos y coordenadas geográficas conforme a los estándares del

Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico; y la integración de un plano con referencia catastral, cuando aplique.”

Sección 4.- Se enmienda el Artículo 149 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 149.- Planos; requisitos.

A partir de la fecha de aprobación de esta Ley, en el Registro solamente se aceptarán planos de inscripción en formato digital o electrónico. Los planos deberán contener la identificación registral de las fincas objeto de segregación o de cualquier operación registral que lo requiera y en caso de ser más de una, la parte de cada una de ellas que resulte afectada.

Los planos integrarán, cuando aplique, la referencia catastral correspondiente.”

Sección 5.- Se enmienda el Artículo 235 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 235.- Defectos que impiden la inscripción.

Los defectos que impiden la inscripción son los siguientes:

1. Los que causen la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto, contrato o del documento presentado.
2. Los que se originen de obstáculos del Registro.
3. Los que se originen por disposiciones de ley.

1 4. No presentar los documentos complementarios necesarios.

2 5. No acreditarse el cumplimiento de las formalidades exigidas por
3 las leyes.

4 6. *La falta de inclusión, en las escrituras públicas a que se refiere el Artículo*
5 *10 de esta Ley, de la descripción geométrica certificada por un agrimensor*
6 *licenciado conforme a los estándares aplicables, o la omisión de su*
7 *certificación o número de licencia; o, cuando aplique, la ausencia de un plano*
8 *con referencia catastral."*

9 Sección 6.- Se enmienda el Artículo 240 de la Ley Núm. 210-2015, según
10 enmendada, para que lea como sigue:

11 "ARTÍCULO 240. — Responsabilidad del notario por omisiones o defectos;
12 notificación.

13 El notario o funcionario que por su falta cometa alguna
14 omisión que impida inscribir el acto o contrato contenido en el documento
15 presentado, conforme lo dispuesto en la ley, subsanará prontamente y a su
16 costo al ser requerido mediante notificación. De ser necesario y posible,
17 extenderá un nuevo documento.

18 Todo notario cuyo documento sea notificado en tres ocasiones
19 por los mismos defectos sin que se corrijan los mismos, podrá ser referido
20 por el Registrador vía correo electrónico a la Oficina de Inspección de

1 Notarías para la acción correspondiente. Dicho referido se efectuará
2 simultáneamente con la tercera notificación.

3 *Para fines de esta Ley, también, se considerará falta del notario*
4 *autorizante la omisión de verificar la inclusión de la descripción geométrica*
5 *certificada cuando ésta sea requerida por el Artículo 10."*

6 Sección 7.- Reglamentación e implementación.

7 El Departamento de Justicia, el Registro de la Propiedad y el Colegio de
8 Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, adoptarán o enmendarán los reglamentos
9 necesarios para implantar estas enmiendas dentro de los ciento ochenta (180) días de
10 aprobada esta Ley.

11 Sección 8.- Vigencia.

12 Esta Ley comenzará a regir a los ciento ochenta (180) días de su aprobación para
13 permitir la adopción de la reglamentación correspondiente y la capacitación pertinente.