

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Las siguientes referencias se adquirieron de los recursos provistos por las agencias pertinentes del gobierno de Puerto Rico a la fecha del presente manuscrito. No somos responsables de cambios posteriores al Código Civil, leyes y reglamentos aquí citadas. El siguiente contenido se comparte en el presente para facilitar su acceso como **bono** y **no** forma parte del precio establecido de este manuscrito.

**“Código Civil de Puerto Rico” de 2020 [Ley 55-2020, según enmendada]
Rev. 15 de abril de 2024 www.ogp.pr.gov**

Artículo 334. — Extinción de la representación voluntaria. (31 L.P.R.A. § 6289)

La representación voluntaria se extingue:

[...] (b) por la revocación del poder. El poderdante puede compeler al apoderado a devolver el documento en que consta el poder; [...]

Artículo 413. — Ineficacia de las capitulaciones matrimoniales.

Declarada la nulidad del matrimonio, quedan sin efecto las capitulaciones suscritas en ocasión de este, salvo que el cónyuge que obra con buena fe quiera valerse de ellas para regir los intereses económicos de la pareja.

Artículo 423. — Divorcio por sentencia o por escritura pública. (31 L.P.R.A. § 6761)

La disolución del matrimonio por divorcio puede declararse mediante sentencia judicial o por escritura pública.

Artículo 473. — Disolución por consentimiento. (31 L.P.R.A. § 6831)

El matrimonio queda disuelto mediante el consentimiento de los cónyuges expresado en escritura pública, cuando al momento de otorgar la escritura al menos uno de los cónyuges ha residido en Puerto Rico durante el año inmediatamente anterior.

Cuando el matrimonio esté regido por la sociedad de gananciales y haya bienes o deudas comunes, los cónyuges suscribirán un acuerdo que contendrá el inventario, avalúo, liquidación y adjudicación de los bienes y deudas gananciales. Este acuerdo será protocolizado con la escritura de divorcio, sin que dicha protocolización tenga efectos de convertir el documento contentivo del acuerdo, en un instrumento público.

Cuando los cónyuges tengan hijos menores de edad comunes a ambos, deben establecer los términos y condiciones sobre los siguientes aspectos: custodia, patria potestad, alimentos, relaciones filiales y hogar seguro, como parte de una estipulación que será preparada por los representantes legales de cada cónyuge. Dichos representantes legales harán constar a continuación de las firmas de los otorgantes en la estipulación, que su respectivo cliente fue debidamente informado de los derechos que le asisten, y que en caso de no estar conforme con atender en ese acto los asuntos relacionados con el o los menores, siempre podrán hacerlo ante un tribunal. Dicha estipulación se protocolizará con la escritura de divorcio.

Artículo 474. — Divorcio por ruptura irreparable de los nexos de convivencia matrimonial. (31 L.P.R.A. § 6832)

En la situación contemplada en el artículo anterior, pueden también los cónyuges comparecer ante notario para hacer constar en escritura pública la existencia de una ruptura irreparable de los nexos de convivencia matrimonial y su voluntad de divorciarse, sin necesidad de suscribir un acuerdo para la liquidación, en su caso, de la sociedad de gananciales, ni proveer para custodia, patria potestad, alimentos, relaciones filiales y hogar seguro para los menores, si los hay.

En estos casos, cuando hay hijos menores del matrimonio y no hay estipulación con relación a custodia, patria potestad, alimentos, relaciones filiales y hogar seguro para los menores, los excónyuges deben instar en el tribunal la acción correspondiente.

Artículo 488. — Selección del régimen económico. (31 L.P.R.A. § 6911)

Las personas que se unan en matrimonio pueden, antes y después de celebrado el matrimonio, seleccionar el régimen económico conyugal, relativo a sus bienes presentes y futuros, al otorgar capitulaciones, sin otras limitaciones que las señaladas en este Código. Cualquier modificación posterior se anotará al margen de la inscripción primera de las capitulaciones matrimoniales en el Registro de Capitulaciones Matrimoniales adscrito al Tribunal Supremo, para que surta efectos respecto de terceros.

Artículo 489. — Régimen supletorio. (31 L.P.R.A. § 6912)

Los futuros cónyuges pueden optar por no seleccionar un régimen determinado al contraer matrimonio, en cuyo caso quedan sujetos al régimen de la sociedad de gananciales.

Artículo 490. — Libertad de contratación. (31 L.P.R.A. § 6913)

Los cónyuges pueden transmitirse por cualquier título bienes y derechos, y celebrar entre sí toda clase de acuerdos que no les estén expresamente prohibidos. Para ser válidos, estos acuerdos tienen que cumplir con los requisitos formales y sustantivos esenciales del tipo contractual de que se trate y no pueden ser contrarios a la ley, la moral o el orden público ni afectar derechos de terceros.

Artículo 492. — Contribución a los gastos del mantenimiento familiar. (31 L.P.R.A. § 6915)

Con independencia del régimen seleccionado, los bienes de ambos cónyuges están sujetos al levantamiento de las cargas del matrimonio y de la familia.

Artículo 493. — Obligación recíproca de informar. (31 L.P.R.A. § 6916)

Los cónyuges tienen la obligación recíproca de informarse adecuada y oportunamente de las gestiones patrimoniales que llevan a cabo para la atención de las cargas y de los gastos familiares. Igual obligación existe respecto a la administración y a los rendimientos de los bienes comunes y de los propios, si estos sirven al levantamiento de tales cargas.

Artículo 494. — Actuación individual para atender cargas familiares. (31 L.P.R.A. § 6917)

Cualquiera de los cónyuges puede realizar actos encaminados a atender las necesidades ordinarias de la familia y aquellas necesidades extraordinarias que sean apremiantes e indispensables para lograr el bienestar físico o emocional de sus miembros, según las circunstancias sociales y económicas del matrimonio.

Los bienes comunes, si los hay, y los del cónyuge que contrae la obligación, responden solidariamente de las deudas contraídas en el ejercicio de esta facultad. Si estos no bastan para satisfacer la deuda, responden subsidiariamente los bienes del otro cónyuge. El que aporte caudales propios para la satisfacción de tales necesidades tendrá derecho a ser reintegrado, de conformidad con su régimen matrimonial, al liquidarse este.

Artículo 496. — Protección especial de la vivienda familiar principal. (31 L.P.R.A. § 6919)

Cuando el régimen económico sea Sociedad de Bienes Gananciales, ningún cónyuge podrá disponer de los derechos sobre la vivienda familiar principal ni de los muebles de uso ordinario del grupo familiar, sin el consentimiento expreso del otro o, en su defecto, de la autoridad judicial.

Tal acto o negocio efectuado sin consentimiento o autorización judicial es anulable a instancias del otro cónyuge o de sus hijos menores, si conviven en la vivienda. No procede la anulación cuando el adquirente actúa de buena fe y a título oneroso.

Artículo 498. — Autonomía de los acuerdos matrimoniales. (31 L.P.R.A. § 6931)

Los cónyuges pueden regir sus relaciones personales y económicas, así como la naturaleza, el manejo, el disfrute y el destino de los bienes propios y comunes, mediante capitulaciones matrimoniales. En estas pueden establecer las cláusulas y condiciones que sean mutuamente convenientes, siempre que no sean contrarias a las leyes, la moral o el orden público.

Son nulas y se tienen por no escritas las cláusulas que menoscaban la autoridad, la dignidad o la paridad de derechos que gozan los cónyuges en el matrimonio.

Artículo 499. — Formalidades requeridas. (31 L.P.R.A. § 6932)

Las capitulaciones matrimoniales y las modificaciones que se hagan a las originales deben otorgarse en escritura pública para que sean válidas y exigibles. Para que surtan efectos contra terceros deben, además, constar inscritas o anotadas en el Registro de Capitulaciones Matrimoniales.

El negocio jurídico fundado en el acuerdo original, sin que conste inscrita o anotada la modificación posterior, se presume que se ha hecho de buena fe. La anulación no perjudica a los terceros que actúan confiando en sus efectos.

Artículo 501. — Anotación en el Registro de Capitulaciones Matrimoniales. (31 L.P.R.A. § 6934)

Las capitulaciones otorgadas se anotarán en el Registro de Capitulaciones Matrimoniales. También se anotarán los acuerdos, resoluciones judiciales y demás hechos o actos que modifiquen el régimen económico matrimonial. Si aquellas o estos afectan bienes inmuebles, se inscribirán y anotarán en el Registro de la Propiedad en la forma y para los efectos previstos en la legislación especial.

Artículo 502. — Medidas supletorias para estimar validez. (31 L.P.R.A. § 6935)

La validez y la eficacia de las capitulaciones matrimoniales se rigen supletoriamente por las reglas generales de los contratos.

Artículo 504. — Donaciones por razón de matrimonio. (31 L.P.R.A. § 6941)

Son donaciones por razón de matrimonio las que cualquier persona hace, antes de celebrado, en consideración al mismo y en favor de uno o de los dos contrayentes. Estas donaciones se rigen por las disposiciones aplicables de este Código.

No es necesaria la aceptación para la validez de estas donaciones.

Artículo 508. — Vigencia. (31 L.P.R.A. § 6952)

Si los contrayentes no han pactado un régimen económico distinto, la sociedad de gananciales comienza en el momento mismo de la celebración del matrimonio, sin que deba esperarse a la inscripción de este en el Registro Demográfico para que la sociedad surta efectos. La sociedad de gananciales también puede nacer posteriormente si así se pacta en capitulaciones matrimoniales.

Artículo 509. — Bienes privativos. (31 L.P.R.A. § 6961)

Son bienes privativos de cada uno de los cónyuges:

- (a) los que le pertenecen desde antes de contraer matrimonio, o desde antes de que la sociedad adquiera vigencia si esta se establece después;
- (b) los que adquiere por título gratuito durante la vigencia de la sociedad, sea por donación, por legado o por herencia;
- (c) los que adquiere a costa o en sustitución de otros bienes privativos;
- (d) los bienes y los derechos patrimoniales inherentes a su persona y los no transmisibles o indisponibles en vida a favor de un tercero;
- (e) el resarcimiento por los daños inferidos a su persona o a sus bienes privativos;
- (f) las cantidades o los créditos adquiridos antes de la vigencia de la sociedad y pagaderos en cierto número de años, aunque las sumas vencidas se reciban durante la vigencia de esta; y
- (g) los adquiridos por el derecho de retracto sobre bienes que le pertenecían antes de estar vigente la sociedad.

Artículo 510. — Otros bienes privativos. (31 L.P.R.A. § 6962)

También son bienes privativos:

- (a) las ropas y los objetos de uso personal, a menos que sean de extraordinario valor y se adquieran a costa de los fondos comunes o de los fondos pertenecientes al otro cónyuge. En este último caso se excluyen los que un cónyuge recibe del otro a título de donación;
- (b) el título, la licencia o el grado académico o profesional, pero la sociedad conserva un crédito por los gastos incurridos en la preparación, convalidación y educación continua del cónyuge acreditado. La práctica, el negocio o la gestión económica que genera tal acreditación se rige por el artículo sobre bienes gananciales de este título;
- (c) los instrumentos necesarios para el ejercicio de la profesión o del oficio, salvo cuando estos constituyen parte integrante de una empresa, establecimiento o negocio comercial o son necesarios para la explotación de cualquier iniciativa económica, de carácter común o de uno solo de los cónyuges; y
- (d) las nuevas acciones u otros títulos o participaciones en personas jurídicas suscritas como consecuencia de la titularidad de otros fondos o bienes privativos, así como las cantidades obtenidas por el derecho a suscribir. Si para el pago de la suscripción se utilizan fondos comunes o se emiten las acciones con cargo a los beneficios, se reembolsará el valor satisfecho.

Artículo 513. — Bienes gananciales. (31 L.P.R.A. § 6965)

Son bienes gananciales:

- (a) los adquiridos a título oneroso y a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la sociedad conyugal, para el disfrute y provecho de los miembros de la familia o para uno solo de los cónyuges;
- (b) los obtenidos por el trabajo o la industria de cualquiera de los cónyuges;
- (c) los frutos que producen tanto los bienes privativos como los bienes comunes y gananciales;
- (d) los adquiridos por el derecho de retracto, con carácter ganancial, aun cuando se empleen fondos privativos en dicha adquisición, en cuyo caso la sociedad es deudora del cónyuge por el valor satisfecho; y
- (e) las empresas creadas o fundadas durante la vigencia de la sociedad por cualquiera de los cónyuges, a expensas de los bienes comunes. Si en la formación o desarrollo de tales entidades económicas concurren el capital privativo y el capital común, aplicará lo dispuesto en el artículo sobre la cotitularidad de bienes.

Artículo 514. — Otros bienes gananciales. (31 L.P.R.A. § 6966)

También son gananciales:

- (a) el lucro cesante, los beneficios marginales y las compensaciones especiales que reciben los cónyuges por razón de su empleo o profesión, siempre que no tengan carácter personalísimo;
- (b) el producto o resultado económico de las obras e inventos intelectuales y artísticos que cualquiera de los cónyuges desarrolle durante la vigencia de la sociedad, si la ley no dispone algo distinto;
- (c) las ganancias obtenidas por cualquiera de los cónyuges en el juego lícito o las procedentes de otras causas que eximen de la restitución; y
- (d) los bienes donados o dejados en testamento a los cónyuges conjuntamente y sin especial designación de partes, siempre que la liberalidad sea aceptada por ambos y el donante o testador no haya dispuesto algo distinto.

Artículo 517. — Atribución voluntaria del carácter del bien. (31 L.P.R.A. § 6969)

Los cónyuges pueden, de común acuerdo, atribuir la condición de común o ganancial a cualquier bien que adquieran a título oneroso durante la vigencia de la sociedad, cualquiera que sea la procedencia del precio o de la contraprestación y la forma y el plazo en que se satisfaga.

Si la adquisición se hace en forma conjunta y sin atribución de cuotas, se presume su voluntad favorable al carácter ganancial del bien. En caso de duda, el carácter privativo o ganancial del primer desembolso hecho para la adquisición del bien determina su eventual naturaleza, salvo prueba en contrario.

Artículo 520. — Responsabilidad principal de la sociedad. (31 L.P.R.A. § 6981)

Son responsabilidad primaria de la sociedad de gananciales las cargas y gastos que se originen por alguna de las siguientes causas:

- (a) el sostenimiento de la familia, la alimentación y la educación de los hijos comunes, y de los propios de cada cónyuge;
- (b) las atenciones de previsión que son parte del derecho de alimentos, siempre que se acomoden a los usos y a las circunstancias ordinarias de la familia;
- (c) la adquisición, la conservación y el disfrute de los bienes comunes y gananciales;
- (d) la administración y la conservación ordinaria de los bienes privativos de cualquiera de los cónyuges;
- (e) la explotación regular de las empresas comunes o el desempeño de la profesión, el arte o el oficio de cada cónyuge; y
- (f) las deudas y las obligaciones contraídas durante la vigencia de la sociedad por cualquiera de los cónyuges.

Artículo 522. — Responsabilidad subsidiaria. (31 L.P.R.A. § 6983)

La sociedad de gananciales no es responsable del pago de las deudas contraídas por cualquiera de los cónyuges antes de su vigencia, ni de las multas y las condenas pecuniarias que se les impongan por actos personales que no benefician ni aprovechan el caudal común.

Sin embargo, si el cónyuge deudor no tiene capital propio o este es insuficiente, el pago de las deudas contraídas por él con anterioridad a la vigencia de la sociedad y el de las multas y condenas que se le impongan durante su vigencia puede repetirse subsidiariamente contra los bienes comunes y gananciales, después de cubiertas las responsabilidades principales de la sociedad. Corresponde a la sociedad demostrar la existencia y la exigibilidad de las obligaciones preferentes.

La sociedad de gananciales conserva contra el cónyuge obligado un crédito por las cantidades satisfechas. Este crédito puede hacerse efectivo al momento de la liquidación de la sociedad.

Artículo 524. — Administración de los bienes propios. (31 L.P.R.A. § 6991)

Cada cónyuge está facultado para administrar y disponer libremente de sus respectivos bienes particulares, salvo que, por acuerdo previo con el otro cónyuge, se destinen particularmente al levantamiento de las cargas familiares. En este caso debe informar al otro sobre el estado, manejo y disposición de los bienes.

Artículo 525. — Gestión conjunta sobre bienes comunes. (31 L.P.R.A. § 6992)

En ausencia de capitulaciones matrimoniales, la administración y la disposición de los bienes gananciales corresponde conjuntamente a ambos cónyuges. Todo acto que sobre dichos bienes haga cualquiera de los cónyuges en contravención a este artículo, y lo demás dispuesto en este título, no perjudica al otro cónyuge ni a sus herederos.

Cualquiera de los cónyuges puede invocar la defensa de los bienes y derechos comunes por vía de acción o de excepción. Para realizar gastos urgentes de carácter necesario, aun cuando sean extraordinarios, basta el consentimiento de uno solo de los cónyuges.

Artículo 528. — Cónyuge comerciante. (31 L.P.R.A. § 6995)

El cónyuge que se dedica al comercio, la industria o al ejercicio de una profesión u oficio puede adquirir o disponer de los bienes muebles dedicados a esos fines, por justa causa, sin el consentimiento del otro cónyuge. No obstante, es responsable por los daños y perjuicios que ocasione por dichos actos a la sociedad de gananciales y al otro cónyuge.

Esta acción se ejercitará exclusivamente en el momento de la disolución de la sociedad.

Artículo 530. — Disposición por testamento. (31 L.P.R.A. § 6997)

Cada uno de los cónyuges puede disponer por testamento de su parte de los bienes gananciales. La disposición testamentaria de un bien ganancial produce todos sus efectos si el bien en cuestión es adjudicado a la herencia del testador. En caso contrario, se entiende legada únicamente la participación propietaria que el testador tenga en él o el valor de esta al tiempo del fallecimiento.

Artículo 532. — Extinción de la sociedad. (31 L.P.R.A. § 7011)

La sociedad de gananciales se extingue por:

- (a) la disolución o la declaración de nulidad del matrimonio; o
- (b) el convenio conyugal de un régimen económico distinto, en la forma prevenida en este Código.

Artículo 533. — Inventario de bienes. (31 L.P.R.A. § 7012)

Cuando se disuelve la sociedad, ya sea por la disolución del matrimonio o porque los cónyuges pactan un régimen económico matrimonial distinto, se procederá a su liquidación, que comienza por un inventario del activo y el pasivo que tiene desde esa fecha.

El inventario no incluirá los efectos personales que usan ordinariamente los cónyuges. Estos efectos se entregan al que de ellos sobreviva, en caso de disolución por muerte.

Artículo 546. — Separación de bienes convencional. (31 L.P.R.A. § 7031)

Los cónyuges pueden acordar libremente el régimen de separación de bienes antes de contraer matrimonio o durante su vigencia.

El régimen de separación se rige por las cláusulas convenidas por los cónyuges en capitulaciones matrimoniales, siempre que no sean contrarias a la ley, la moral y al orden público.

La separación de bienes entre los cónyuges no perjudica los derechos que los acreedores hayan adquirido sobre los bienes gananciales bajo el régimen económico de la sociedad de gananciales.

Artículo 638. — Clases de emancipación. (31 L.P.R.A. § 7422)

La emancipación se produce:

- [...] (c) por la concesión de los progenitores que ejercen la patria potestad; [...]

Artículo 642. — Escritura pública. (31 L.P.R.A. § 7442)

La emancipación por concesión de los progenitores puede otorgarse mediante escritura pública. El notario se asegurará que el menor conoce las consecuencias del acto al que consiente.

Artículo 917. — Mal uso y abuso de la cosa usufructuada. (31 L.P.R.A. § 8448)

El usufructo puede cesar por el mal uso o el abuso que el usufructuario haga de la cosa usufructuada, por causarle daños o permitir que deprecie o que de alguna manera se pongan en peligro los derechos del propietario.

El tribunal, según la gravedad de las circunstancias, puede decretar la extinción absoluta del usufructo, puede declarar el cese del derecho a favor del usufructuario simultáneo o sucesivo, o puede imponer condiciones para la continuación del usufructo.

Los acreedores del usufructuario pueden intervenir en el juicio para conservar sus derechos, para ofrecer reparaciones de los daños y para dar fianza con efectos prospectivos.

Artículo 920. — Constitución. (31 L.P.R.A. § 8461)

Los derechos de uso y de habitación son personalísimos y pueden constituirse:

- (a) por consecuencia de hechos o circunstancias previstos en la ley;
- (b) por negocio jurídico unilateral o bilateral entre vivos, a título gratuito, o por causa de muerte;
- (c) por usucapión.

Artículo 921. — Carácter presumiblemente vitalicio. (31 L.P.R.A. § 8462)

Se presume vitalicio el derecho de uso o de habitación constituido en favor de una persona natural sin especificar su duración.

Artículo 926. — Extinción. (31 L.P.R.A. § 8467)

Los derechos de uso y de habitación se extinguen:

- (a) por la muerte del usuario o del habitacionista;
- (b) por el cumplimiento del plazo o de la condición resolutoria consignada en el título constitutivo;
- (c) por la consolidación del derecho de uso o de habitación y la propiedad en una misma persona;
- (d) por la renuncia del usuario o habitacionista;
- (e) por la pérdida total de la cosa objeto del uso o habitación;
- (f) por la resolución del derecho del constituyente;
- (g) por la falta de cumplimiento de condiciones impuestas o pactadas libremente;
- (h) por la expropiación de la cosa objeto del uso o habitación;
- (i) por usucapión;
- (j) por resolución judicial, en caso de ejercicio gravemente contrario a la naturaleza del bien;
- (k) por el mal uso según lo dispuesto en el 917 de este Código; o
- (l) por la inhabilitación sobrevinida.

Artículo 928. — Derecho de Uso. (31 L.P.R.A. § 8481)

El derecho de uso es la facultad de utilizar una cosa ajena para obtener directamente de ella cuantos servicios pueda rendir y, si es fructífera, percibir los frutos naturales o industriales en la medida que establezca el título constitutivo o, en su defecto, según las necesidades de su titular y de las personas que conviven con él.

Artículo 930. — Uso de vivienda. (31 L.P.R.A. § 8483)

Salvo que el título constitutivo determine lo contrario:

- (a) el uso de una vivienda se extiende a su totalidad y comprende el de las dependencias y los derechos anexos, y
- (b) el titular del derecho puede utilizarla para el establecimiento de su profesión, industria o comercio, si es compatible con el uso a que la cosa está destinada.

Artículo 931. — Gastos. (31 L.P.R.A. § 8484)

Si el usuario percibe todos los frutos de la cosa ajena, queda obligado a las reparaciones y los gastos ordinarios de conservación y al pago de contribuciones, del mismo modo que el usufructuario; en caso diverso, contribuye en proporción a los frutos que percibe.

Artículo 932. — Derecho de habitación; definición. (31 L.P.R.A. § 8491)

El derecho de habitación es el derecho a ocupar la parte del inmueble indicada en el título constitutivo o, si no existe esa indicación, la parte necesaria para atender las necesidades de vivienda del titular y de las personas que conviven con él, aunque el número de estas aumente después de la constitución.

El derecho de habitación comprende el derecho a ocupar las dependencias y a ejercer los derechos anejos de la vivienda, de acuerdo con las necesidades especificadas en el párrafo anterior.

Artículo 934. — Gastos. (31 L.P.R.A. § 8493)

El habitacionista queda relevado de pagar los gastos derivados de la vivienda, siempre que haga uso normal de ella.

Son a cargo del habitacionista los gastos que puedan individualizarse y los que se derivan de los servicios y utilidades que él mismo haya instalado.

Artículo 1138. — Concepto. (31 L.P.R.A. § 9201)

La obligación puede cumplirse con una prestación distinta de la debida si media acuerdo entre el deudor y el acreedor, simultáneamente con la ejecución de la distinta prestación, sin que se constituya una nueva obligación.

Artículo 1282. — Determinación del precio. (31 L.P.R.A. § 9971)

El precio lo convienen las partes o lo determina una tercera persona que estas designen. Cuando la persona designada no quiera determinarlo o no pueda, el precio lo determina el tribunal. Las partes pueden convenir también que el precio sea el que tenga el bien en bolsa o mercado en un lugar y en un día determinado.

En la compraventa de bienes que el vendedor vende habitualmente, si las partes no han determinado el precio ni han convenido el modo de determinarlo, rige el precio normalmente establecido por el vendedor.

Cuando se trata de bienes que tienen precio de bolsa o mercado, se presume que rige el del lugar en que debe realizarse la entrega.

Cuando el precio se fija por peso, este se refiere al peso neto.

La compraventa es nula cuando la determinación del precio se deja al arbitrio de una de las partes.

Artículo 1287. — Obligaciones del vendedor. (31 L.P.R.A. § 9991)

El vendedor está obligado a:

- (a) entregar inmediatamente el bien con sus accesorios, libre de todo gravamen, en el lugar y el tiempo convenidos o donde se encuentre el bien en el momento del otorgamiento;
- (b) transferir al comprador el dominio del bien;
- (c) garantizar al comprador que el bien vendido tiene las cualidades prometidas y que está libre de defectos que disminuyen o destruyen su valor o la aptitud para su uso ordinario o convenido. Una disminución insignificante del valor o la aptitud no se toma en cuenta. Cuando un defecto principal se descubre dentro del período de la garantía, se presume que el defecto estaba ya presente en el momento que el riesgo pasó al comprador. La garantía se extiende durante el tiempo comprendido en el plazo de prescripción de la acción ejercitada por razón de la garantía o durante el tiempo que haya fijado el Departamento de Asuntos del Consumidor o cualquier otra agencia gubernamental;
- (d) entregar al comprador todos los documentos que sirven para probar el dominio;
- (e) proporcionar al comprador toda la información sobre el objeto vendido, especialmente la relacionada con los linderos, privilegios, y cargas;
- (f) otorgar las escrituras públicas o privadas requeridas por los usos y las particularidades de la venta; y
- (g) pagar los gastos de la entrega y del otorgamiento de las escrituras, a menos que sea la parte compradora quien escoja el notario autorizante, salvo pacto distinto.

Artículo 1288. — Obligaciones del comprador. (31 L.P.R.A. § 9992)

El comprador está obligado a:

- (a) recibir el bien comprado en el lugar y el tiempo convenido, así como los documentos relacionados con el contrato;
- (b) pagar el precio en el lugar y el tiempo convenidos o en el momento y el sitio en que el bien vendido le sea entregado;
- (c) costear los gastos de la copia certificada y la inscripción en el registro inmobiliario;

- (d) pagar los gastos de recibo;
- (e) pagar intereses desde el momento convenido para efectuar el pago; y
- (f) pagar los gastos del otorgamiento de las escrituras, a menos que sea la parte vendedora quien lo escoja, salvo pacto distinto.

Artículo 1305. — La donación; definición. (31 L.P.R.A. § 10041)

Por el contrato de donación, el donante se obliga a entregar y transmitir gratuitamente al donatario la titularidad de un bien.

Artículo 1307. — Quién puede ser donante. (31 L.P.R.A. § 10051)

Además de la capacidad general para contratar, el donante debe tener la capacidad para disponer de sus bienes.

La capacidad del donante se juzga en el momento en que ofrece la donación y cuando se entera de la aceptación, aunque por alguna razón carezca, en medio de ambos momentos, de capacidad.

Artículo 1310. — Aceptación por el donatario. (31 L.P.R.A. § 10054)

La donación no produce efectos sino hasta la aceptación del donatario. Esta debe ser conocida por el donante en vida de ambos.

Artículo 1312. — El objeto de la donación. (31 L.P.R.A. § 10056)

La donación solo puede comprender los bienes presentes del donante, siempre que estos sean de su propiedad.

Solo es válida la donación cuando el donante se reserva para sí, en propiedad o usufructo, bienes suficientes para su subsistencia.

Nadie puede dar por donación más de lo que puede disponer por testamento. La donación debe reducirse en todo cuanto sobrepasa esta medida.

Artículo 1314. — Efectos de la donación: entrega. (31 L.P.R.A. § 10058)

Salvo pacto distinto, el donante debe entregar el bien donado tan pronto lo pide el donatario.

El donatario tiene derecho a los frutos desde que recibe el bien donado, excepto cuando hay mala fe, en cuyo caso debe recibirlos desde la solicitud de la entrega.

El donante que, con posterioridad a la donación y antes de entregar el bien donado ha desmejorado de fortuna, puede eximirse de entregarlo en la parte necesaria para sus alimentos.

Artículo 1317. — Efectos de la donación; pago de deudas del donante. (31 L.P.R.A. § 10061)

Cuando la donación impone al donatario la obligación de pagar las deudas del donante, estas solo incluyen las existentes en el momento de la donación.

Cuando no existe pacto en torno a las deudas, el donatario sólo está obligado a pagarlas cuando la donación se ha hecho en fraude de los acreedores. La donación se presume en fraude de acreedores cuando el donante no se ha reservado bienes suficientes para pagar las deudas contraídas antes de su otorgamiento.

Artículo 1320. — Revocación de las donaciones. (31 L.P.R.A. § 10064)

La donación sólo puede ser revocada:

- (a) por el incumplimiento de las cargas impuestas al donatario;
- (b) por cualquiera de las causas de indignidad para suceder;
- (c) por cualquiera de las causas de desheredación;
- (d) cuando al donante sin descendencia le sobreviene un hijo;
- (e) cuando el donante no tiene descendencia y se hace constar en el texto de la donación la condición resolutoria de la supervivencia del descendiente que el donante reputa fallecido; o
- (f) por negarse el donatario a prestar alimentos al donante cuando este no ha podido obtenerlos de las personas obligadas por las relaciones de familia.

Artículo 1322. — Efectos de la revocación; restitución. (31 L.P.R.A. § 10066)

Revocada la donación, se restituye al donante el bien donado o su valor en el momento de la donación si el donatario lo ha enajenado. Si el bien está sujeto a algún gravamen, el donante puede liberarlo con derecho a reclamar al donatario la suma pagada.

La restitución del bien incluye los frutos de este desde la interposición de la demanda. En el caso de revocación por incumplimiento de las cargas impuestas al donatario, la restitución incluye los frutos desde el incumplimiento.

Artículo 1323. — Nulidad de la donación; efectos. (31 L.P.R.A. § 10067)

Declarada la nulidad de la donación, se restituye al donante el bien donado o su valor en el momento de la donación si el donatario lo ha enajenado. Si el bien está sujeto a algún gravamen, el donante puede liberarlo con derecho a reclamar al donatario la suma pagada.

La restitución del bien incluye los frutos de este, desde la interposición de la demanda.

la Sección Segunda del Capítulo VII (Arts. 1352 – 1355)

Artículo 1352. — Objeto. (31 L.P.R.A. § 10191)

Pueden ser objeto del arrendamiento financiero los bienes muebles e inmuebles que están a la disposición jurídica de quien los arrienda.

Artículo 1353. — Elección del objeto. (31 L.P.R.A. § 10192)

El objeto del arrendamiento puede elegirse por el arrendador o el arrendatario.

Artículo 1354. — Canon de arrendamiento. (31 L.P.R.A. § 10193)

La cuantía y periodicidad del canon son las convenidas por las partes. La cuantía puede incluir el cómputo del costo de los servicios y demás prestaciones necesarias para el uso y disfrute del bien dado en arrendamiento.

Artículo 1355. — Precio de la opción. (31 L.P.R.A. § 10194)

El precio y la duración de la opción deben estar claramente determinados en el contrato o convenirse en este el procedimiento mediante el cual, sin necesidad de un contrato adicional, se hará la determinación.

Sección Primera del Capítulo XII (Arts. 1401–1407)

Artículo 1401. — El mandato; definición. (31 L.P.R.A. § 10361)

Por el contrato de mandato, el mandatario se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés del mandante.

Artículo 1402. — Mandato con poder duradero. (31 L.P.R.A. § 10362)

El mandato con poder duradero es otorgado en instrumento público y expresamente establece que continúa surtiendo efectos después de sobrevenida la incapacidad del poderdante, esté o no declarada judicialmente.

Cuando en el poder duradero se permite al apoderado enajenar bienes inmuebles del poderdante, el instrumento público tiene que contener la descripción de los bienes que se le autoriza a enajenar y especificar aquel bien del poderdante que constituye su residencia principal. Excepto cuando el poder dispone algo distinto, el apoderado no está autorizado a realizar actos respecto a bienes inmuebles que el poderdante adquiera después de otorgar el poder.

El apoderado no puede enajenar o gravar el bien inmueble del poderdante que constituye su residencia principal, ni su equipo o mobiliario, salvo con autorización judicial previa.

Artículo 1403. — Extensión del mandato. (31 L.P.R.A. § 10363)

El mandato comprende no sólo los actos para los cuales ha sido conferido, sino también aquellos que son necesarios para su cumplimiento.

El mandato general sólo comprende los actos de la administración ordinaria, excepto cuando otros actos o facultades se indican expresamente.

Artículo 1404. — Representación en el mandato. (31 L.P.R.A. § 10364)

El mandato puede conferir poder para representar al mandante. En este caso, el poder alcanza solamente los actos para los cuales ha sido expresamente conferido.

Cuando el mandante no otorga poder de representación, el mandatario actúa en nombre propio pero en interés del mandante, quien no queda obligado directamente frente al tercero, ni este respecto al mandante, pero ambos pueden subrogarse en las acciones que el mandatario tiene contra cada uno de ellos.

Artículo 1405. — Mandato expreso o tácito. (31 L.P.R.A. § 10365)

El mandato puede ser conferido o aceptado de manera expresa o tácita. La persona que sabe que alguien está haciendo algo en interés de ella y, pudiendo evitarlo no lo hace, confiere tácitamente un mandato. La ejecución del mandato implica su aceptación, aunque esta no se haya expresado.

Artículo 1406. — Mandato conferido por más de una persona. (31 L.P.R.A. § 10366)

Cuando son varios los mandantes, sus obligaciones frente al mandatario común son solidarias.

Artículo 1407. — Mandato conferido a más de una persona. (31 L.P.R.A. § 10367)

Cuando son varios los mandatarios y estos están expresamente obligados a actuar conjuntamente, su responsabilidad es solidaria.

Artículo 1410. — Obligaciones del mandante. (31 L.P.R.A. § 10391)

El mandante está obligado a:

- (a) suministrar al mandatario los medios necesarios para la ejecución del mandato;
- (b) pagar al mandatario el precio convenido;
- (c) pagar, a requerimiento del mandatario, los gastos en los que razonablemente haya incurrido para ejecutar el mandato;
- (d) indemnizar al mandatario los daños y perjuicios sufridos que no sean imputables a este, causados por la ejecución del mandato;
- (e) liberar al mandatario de las obligaciones válidamente asumidas con terceros;
- (f) avisar inmediatamente al mandatario la revocación del mandato;
- (g) reaccionar, dentro de un tiempo razonable, a los informes y avisos que durante la ejecución reciba del mandatario; y
- (h) examinar y aceptar o protestar las cuentas finales rendidas por el mandatario dentro del término de treinta (30) días de haber sido rendidas. Vencido este plazo la cuenta se considera aceptada.

Artículo 1411. — Obligaciones del mandatario. (31 L.P.R.A. § 10392)

El mandatario está obligado a:

- (a) ejecutar personalmente, salvo disposición distinta, los actos comprendidos en el mandato;
- (b) sujetarse a las instrucciones del mandante;
- (c) avisar inmediatamente al mandante de cualesquiera circunstancias posteriores al mandato que razonablemente aconsejen apartarse de las instrucciones recibidas;
- (d) adoptar, de surgir las circunstancias descritas en el inciso anterior, las medidas indispensables y urgentes;
- (e) informar al mandante sobre cualquier conflicto de intereses o circunstancia que pueda motivar la modificación o la revocación del mandato;
- (f) avisar al mandante de cualquier valor recibido en función del mandato y ponerlo a su disposición;
- (g) comunicar al mandante, sin demora, la ejecución del mandato;
- (h) entregar al mandante las ganancias derivadas de la ejecución con los intereses moratorios de las sumas utilizadas en provecho propio;
- (i) rendir cuentas de la ejecución en la oportunidad convenida, cuando lo exija el mandante o al extinguirse el mandato;
- (j) presentar y entregar al mandante, según corresponda, los documentos relacionados con la ejecución; e
- (k) indemnizar al mandante por los daños y perjuicios que cause su renuncia inoportuna y sin justificación.

Artículo 1412. — Derechos del mandatario. (31 L.P.R.A. § 10393)

El mandatario tiene derecho a:

- (a) suspender la ejecución cuando el mandante esté en mora en el cumplimiento de las obligaciones generadas por el mandato; y
- (b) retener, hasta que resulten satisfechos sus créditos, con preferencia de otros acreedores del mandante, los bienes resultantes de la ejecución del mandato.

Artículo 1413. — Extinción del mandato. (31 L.P.R.A. § 10401)

El mandato se extingue por:

- (a) su ejecución total;
- (b) el vencimiento del plazo dado para su ejecución;
- (c) la muerte o incapacidad del mandante o del mandatario salvo en los mandatos de poder duradero, según las disposiciones del Artículo 1402;
- (d) la revocación.

Artículo 1414. — Actos posteriores a la extinción. (31 L.P.R.A. § 10402)

Son válidos los actos realizados por el mandatorio antes de conocer la extinción.

Artículo 1415. — Muerte o incapacidad del mandante o el mandatario. (31 L.P.R.A. § 10403)

Cuando el mandatario muere o adviene incapaz, sus herederos, representantes o asistentes que tengan conocimiento del mandato deben avisar prontamente al mandante y tomar, en interés de este, las medidas que las circunstancias requieran.

Cuando el mandante muere o adviene incapaz, salvo que medien instrucciones expresas distintas dadas por sus herederos o representantes, el mandatario debe ejecutar los actos de conservación si hay peligro en la demora.

Artículo 1570. — Aceptación o repudiación. (31 L.P.R.A. § 11013)

La persona llamada a una herencia puede aceptarla o repudiarla una vez tiene conocimiento de que se ha producido la delación a su favor.

Si son varias las personas llamadas a la herencia, cada una de ellas puede aceptarla o repudiarla con independencia de las demás.

Artículo 1571. — Unilateralidad e irrevocabilidad. (31 L.P.R.A. § 11014)

La aceptación y la repudiación de la herencia son actos unilaterales e irrevocables.

Artículo 1572. — Efecto retroactivo. (31 L.P.R.A. § 11015)

Los efectos de la aceptación o de la repudiación se retrotraen al momento de la apertura de la sucesión.

Artículo 1573. — Prohibición. (31 L.P.R.A. § 11016)

La aceptación y la repudiación de la herencia no pueden hacerse parcialmente, ni a plazo, ni sujetarse a condición.

Artículo 1576. — Aceptación y repudiación de la persona natural. (31 L.P.R.A. § 11019)

Puede aceptar o repudiar la herencia la persona que no tiene restricción para obrar. Los menores y los incapaces necesitan la asistencia que requiere la ley.

Artículo 1582. — La repudiación. (31 L.P.R.A. § 11025)

La repudiación de la herencia es el acto por el cual el llamado a suceder manifiesta su voluntad de no ser heredero.

Artículo 1583. — Forma de repudiar. (31 L.P.R.A. § 11026)

La repudiación de la herencia se hace mediante una escritura pública o un escrito dirigido al tribunal.

Artículo 1584. — Repudiación en perjuicio de acreedores. (31 L.P.R.A. § 11027)

Si el llamado a suceder repudia la herencia en perjuicio de sus acreedores, estos pueden acudir al tribunal para aceptarla en nombre de aquel. Esta aceptación solo aprovecha a los acreedores en la parte en la que perjudica sus derechos. En el sobrante de la herencia, si lo hay, subsistirá la repudiación.

El derecho de los acreedores para solicitar la autorización caduca a los cuatro (4) años, que comienzan a contarse a partir de la repudiación.

Artículo 1720. — Primer orden: la línea recta descendente y el cónyuge supérstite. (31 L.P.R.A. § 11432)

La sucesión corresponde, en primer lugar, a los descendientes en línea recta y al cónyuge supérstite.

Artículo 1721. — Forma en que heredan los descendientes y el cónyuge supérstite. (31 L.P.R.A. § 11433)

Los hijos del causante y el cónyuge supérstite le heredan por partes iguales. Los nietos y demás descendientes del causante le heredan por representación.

“Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones”

[Ley 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada

Rev. 15 de abril de 2024 www.ogp.pr.gov

Artículo 8. — Actos ilegales. (23 L.P.R.A. § 225g)

En las “Zonas Susceptibles a Inundaciones”, será ilegal en lo sucesivo:

(a) Construir edificación o estructura alguna, depositar relleno, hacer mejoras sustanciales a edificaciones o estructuras existentes u otros desarrollos en las zonas susceptibles a inundaciones que no hayan cumplido con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones, a partir de la fecha de vigencia del mismo.

(b) Vender, arrendar o en cualquier otra forma traspasar terrenos en dichas zonas sin advertirle al potencial arrendatario, ocupante o titular del mismo por cualquier medio lícito que deberá cumplir con los requerimientos y disposiciones del Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones para cualquier construcción, uso o desarrollo. Dicha advertencia deberá ser incluida en el documento escrito sobre la transacción de la que se trate.

“Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” [Ley 210-2015, según enmendada]

Rev. 16 de julio de 2024 www.ogp.pr.gov

ARTÍCULO 64. — Venta de finca hipotecada; efectos. (30 L.P.R.A. § 6091)

En caso de venta de la finca hipotecada, el deudor obligacional no será relevado de su responsabilidad hasta tanto el acreedor preste su consentimiento expreso. Una cláusula de retención del precio por el comprador para pagar el importe de una hipoteca no libera al vendedor y deudor hipotecario original de su responsabilidad, en ausencia de consentimiento expreso del acreedor.

Si no se ha pactado la transmisión de la obligación, pero el comprador descuenta su importe del precio de venta, o lo retiene, aunque no se exprese en la escritura, y al vencimiento de la obligación ésta es satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar y grado del acreedor hasta tanto el comprador le reintegre el total adeudado.

ARTÍCULO 80. — Valor de la finca en la escritura; requisito indispensable para ejecutar. (30 L.P.R.A. § 6107)

Para que pueda tramitarse la ejecución y cobro de un crédito hipotecario es indispensable que en la escritura de constitución de hipoteca se exprese el valor de la finca o derecho real hipotecado acordado entre las partes para que sirva de tipo mínimo en la primera subasta a celebrarse. Para la segunda y tercera subasta regirán los tipos señalados en el Artículo 104 de esta Ley.

“Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” [Reglamento 8814]

Rev. 15 de abril de 2024 www.ogp.pr.gov

Regla 149.1 — Libro de planos

El Libro de Planos consiste del archivo electrónico de las imágenes de los planos referentes a fincas inscritas. Solamente se aceptarán planos o copias de planos certificados por las agencias correspondientes en formato digital.

“Ley de Condominios de Puerto Rico” [Ley 129-2020, según enmendada]
Rev. 15 de abril de 2024 www.ogp.pr.gov

Artículo 12. — Contenido de la escritura pública (31 L.P.R.A § 1921k)

[...] i)

[...] 2) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal en la que se haga constar:

- i. que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son copia fiel y exacta de los aprobados por la Oficina de Gerencia de Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de emitir permisos, e incluyen cualquier cambio efectuado en el inmueble a la fecha del otorgamiento;
- ii. las áreas comunes y privadas que aún estén en construcción y la fecha en que se proyecta finalizarlas, así como la promesa de que se someterán al Registro de la Propiedad copias de los planos, debidamente certificados por la Oficina de Gerencia de Permisos y/o el Municipio con jerarquía V con capacidad de emitir permisos, en los que consten los cambios realizados en el proceso de construcción;
- iii. que se ha cumplido con todos los requisitos de esta Ley, así como con las resoluciones y permisos de las agencias gubernamentales para someter el inmueble al régimen; y
- iv. que se ha incluido en la escritura copia textual de la descripción certificada provista por el ingeniero, agrimensor o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble, según edificado (“As-Built”).

Artículo 13. — Obligación de insertar el reglamento a la escritura (31 L.P.R.A § 1921l)

La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se regirá por lo dispuesto en esta Ley, y además por un reglamento que deberá insertarse en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada de dicha escritura y del reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el Registro de la Propiedad.

Artículo 14. — Contenido del Reglamento (31 L.P.R.A § 1921m)

El reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente lo siguiente:

- a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes, podrá delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.
- b) Fecha en que se celebrará la asamblea anual.
- c) Sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los titulares, especificando el método de notificación que permita evidenciar la misma.
- d) Definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en cuestión.
- e) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los acuerdos.
- f) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios comunes, generales o limitados.
- g) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno (1), dos terceras (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, podrán modificar el reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo. La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se presentará para su inscripción en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el Artículo 13 de esta Ley.

La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 52 (c) de esta Ley sin que hubiera oposición de más de una tercera (1/3) parte de los titulares, que a su vez, reúnan una tercera (1/3) parte de las participaciones en las áreas comunes. Respecto a terceros, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma

a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del reglamento en el registro particular de la finca matriz.

Artículo 16. — Mayoría de Titulares y Consejo de Titulares (31 L.P.R.A § 1921o)

El reglamento a que hace referencia el Artículo 13 de esta Ley especificará cuál de las dos (2) siguientes definiciones de mayoría regirá para el inmueble en cuestión:

- a) por más de la mitad de los titulares; o
- b) por más de la mitad de los titulares cuyos apartamentos a su vez representen más del cincuenta por ciento (50%) de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según el Artículo 9 de esta Ley.

Del mismo modo, siempre que en esta Ley se haga referencia al Consejo de Titulares se entenderá la totalidad de ellos.

Artículo 17. — Los elementos comunes del inmueble (31 L.P.R.A § 1921p)

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, los siguientes:

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en el Artículo 44 de esta Ley, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, posean dos terceras partes (2/3) en las participaciones en las áreas comunes. Será requisito "sine qua non" el consentimiento del titular que pueda verse afectado por el uso y disfrute de su apartamento por dicha modificación; el titular que se oponga debe establecer de forma razonable la forma en que se afecta. La construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá el consentimiento unánime del Consejo de Titulares.

(2) Los cimientos, paredes de carga, techos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.

(3) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no sirvan únicamente a un apartamento privado.

(4) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute de los apartamentos.

(5) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o dependencias del Gobierno de Puerto Rico.

(6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos; para la cual será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Secretario podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de hacer cumplir con lo dispuesto en este subinciso, ésta podrá solicitar un proceso de vistas administrativas, según la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

(7) Un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio, como un elemento común general. La instalación o cambio de un generador de energía eléctrica que supla la demanda de áreas comunes, o comunes y privadas, haciendo uso de infraestructura eléctrica del condominio será considerado como una obra necesaria.

(8) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamentos en el inmueble.

b) Se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario los siguientes:

(1) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.

(2) Los locales destinados a alojamiento de porteros, oficiales de vigilancia, personal que presta servicios de limpieza y mantenimiento u otros, así como los locales destinados para almacenamiento conocidos como covachas.

(3) Las áreas destinadas a estacionamiento.

(4) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes.

La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen. De realizarse la conversión y transferencia al régimen de propiedad horizontal, luego de constituida la escritura matriz, se requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. La transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en el inciso b de este Artículo sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de uno (1) o varios de los titulares de apartamentos en el condominio; además, estas áreas e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen en forma compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasipúblicas con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. El área de estacionamiento en los condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común, general o limitada, o bien como área privada cuyos espacios y titularidad se adscribirá a los dueños de los apartamentos.

Excepto en los condominios no residenciales, entiéndase, exclusivamente comerciales o profesionales, la titularidad sobre los espacios individuales de estacionamiento que constituyan fincas independientes no se tomará en cuenta para la determinación de mayoría a base del número de titulares, si bien se podrá computar el por ciento de participación que corresponda a dichos espacios en los elementos comunes, cuando el reglamento incluya dicha participación en su definición de mayoría. Cuando el área destinada a estacionamiento se haya configurado en su totalidad como finca independiente, a su titular le corresponderá un voto, como si se tratara de un apartamento.

La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz constitutivos de un condominio como anejo de un apartamento para su uso particular y con exclusión de los demás apartamentos, incluyendo los estacionamientos que han sido asignados a un apartamento particular, no será incluida para computar el área superficial del apartamento en cuestión ni su por ciento de participación en los elementos comunes del inmueble, a menos que el titular único de todos los apartamentos, o de haber más de un titular, que al menos dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes dispongan expresamente lo contrario para uno (1) o más anejos, en la escritura matriz original para la constitución del régimen, y/o en aquellos documentos que se preparen y otorguen para modificar un régimen ya existente, en cuyo caso, sólo se tomarán en consideración para dichos propósitos aquellos anejos que así se especifiquen en la escritura matriz original o los documentos para enmendar un Régimen de Propiedad Horizontal existente.

Artículo 18. – Acuerdos para Conservación y Uso de Elementos Comunes (31 L.P.R.A § 1921q)

Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado. La objeción del titular afectado deberá estar fundamentada.

Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento de dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes. No se podrá realizar obra alguna que afecte la solidez y estructura del edificio.

Artículo 20. – Otras Áreas Comunes, Propiedades y Solares (31 L.P.R.A § 1921s)

Los inmuebles sometidos a esta Ley también podrán usar y disfrutar de las áreas e instalaciones pertenecientes a otros condominios, urbanizaciones o desarrollos residenciales, comerciales o mixtos, o de otro tipo, tales como áreas de entrada, salida y acceso vehicular o peatonal, instalaciones de índole recreativa, educativa, comercial, o cualquier otra área o instalación, según así se disponga en las escrituras matrices, de convenios maestros, de servidumbres en equidad, o en otros documentos constitutivos de restricciones, condiciones o servidumbres, que afecten o se otorguen en relación con dichas áreas o instalaciones, o sea así aprobado por las entidades públicas y/o cuasi-públicas con jurisdicción.

Para el uso, operación, mantenimiento y demás aspectos relacionados con estas áreas y/o instalaciones compartidas, aplicarán las disposiciones provistas para ello en las escrituras matrices, de convenios maestros, de servidumbres en equidad, y/o en los otros documentos constitutivos de restricciones y/o condiciones y/o servidumbres, que afecten y/o se otorguen en relación con dichas áreas y/o instalaciones de conformidad con los permisos y/o las resoluciones que se emitan por las entidades públicas y/o cuasipúblicas con jurisdicción.

Los condominios desarrollados por fases y/o etapas, y consistentes de una o varias edificaciones, no tendrán que ser construidos en un solo solar, y sus instalaciones y dependencias, tanto las comunes, como las privadas, podrán estar ubicadas en dos (2) o más solares que estén conectados entre sí por carreteras, accesos públicos o privados, o por elementos comunes, siempre que de la escritura matriz, los planos y demás documentos constitutivos del régimen, surja que el condominio ha de ser construido sobre dos (2) o más solares discontinuos que integrarán una sola unidad para los propósitos de su inscripción registral como finca filial del régimen.

Artículo 21. — Elementos Comunes Limitados del Inmueble (31 L.P.R.A § 1921t)

También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así lo exprese la escritura matriz, o se acuerde expresamente por dos terceras partes (2/3) de todos los titulares, que a su vez, reúnan dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de más de un titular con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

Artículo 35. — Entrega de Documentos al Comité de Transición (31 L.P.R.A § 1922)

Antes de celebrarse la asamblea dispuesta en el Artículo 33 de esta Ley, el Administrador Interino le entregará al Comité de Transición:

- a) Los estados financieros debidamente auditados por un Contador Público Autorizado. El Contador Público Autorizado será escogido por el Comité de Transición y será pagado de los fondos operacionales del condominio. En la auditoría se pasará juicio, además, sobre la razonabilidad de los gastos incurridos en el mantenimiento de la propiedad comunal durante dicha administración interina en relación al presupuesto vigente durante el periodo auditado. Si resultare alguna diferencia entre los ingresos y los gastos a la fecha de la transferencia de la administración, el Administrador Interino no tendrá derecho a reclamar de los titulares dicha diferencia, ni a compensarla con la deuda que se certifique.
- b) Copias certificadas por el notario autorizante y las autoridades competentes de todos los documentos e instrumentos públicos constitutivos del inmueble; estableciendo que, la copia certificada se expedirá a favor del Consejo de Titulares libre de derechos, conforme a la [Ley Núm. 75 del 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como "Ley Notarial de Puerto Rico"](#).
- c) El registro de titulares, puesto al día.
- d) Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de que se ha prestado las fianzas requeridas en las cláusulas k) y l) de este inciso.
- e) Certificación de no deuda de las utilidades o estado de cuenta de éstas.
- f) Certificación del estado de cualquier acción judicial, extrajudicial o administrativa relacionada con las áreas comunes o con cualquier aspecto que afecte el funcionamiento del condominio.
- g) Una certificación jurada por el Desarrollador, en su función de Administrador Interino, de haberle entregado a cada nuevo propietario los siguientes documentos:
 1. Copia del presupuesto del condominio.
 2. Copia de la escritura matriz y copia del reglamento del condominio.
 3. Copia del permiso de uso del apartamento.
 4. Copia de esta Ley y del reglamento emitido por el Departamento de Asuntos del Consumidor en cumplimiento a esta Ley. El segundo solo será requisito entregarse cuando se trate de un apartamento de uso residencial.
- h) Una relación de todos los pagos en concepto de cuotas de mantenimiento realizados por los titulares durante el período de la administración interina, incluidos los realizados por el Desarrollador por cuenta de las unidades no vendidas o no construidas aún.
- i) Copia de todos los contratos otorgados por el Desarrollador durante el período que fungió como Administrador Interino. j) Copia certificada del juego completo de los planos archivados en el Registro de la Propiedad en los que se reflejen, si algunos, los cambios efectuados a los planos originales presentados conforme al Artículo 12 de esta Ley.
- k) Copia certificada de la fianza de fidelidad que entrarán en vigor al momento del traspaso de la administración al Consejo de Titulares. La fianza deberá prestarse por una entidad autorizada por el Comisionado de Seguros, para cubrir:
 1. La totalidad de las cuotas de mantenimiento que por ley venía obligado a aportar y no hubiere cubierto, según éstas hayan sido determinadas por el Contador Público

Autorizado que certifique los estados financieros, mediante una auditoría al efecto, al momento del traspaso de la administración interina a los titulares, según se dispone en este Artículo.

2. El desempeño negligente o culposo de sus funciones como Administrador Interino.

La fianza de fidelidad no será por una cantidad menor de cincuenta mil dólares (\$50,000). Dicha fianza de fidelidad se emitirá a favor del Consejo de Titulares y se mantendrá vigente durante dos (2) años a partir del traspaso de la administración a los titulares.

l) Copia certificada de la fianza por defectos y vicios de construcción. Dicha fianza será equivalente al dos por ciento (2%) del valor de tasación utilizado para someter el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, y será para responder por los defectos y vicios de construcción que pueda reflejar el inmueble, y para garantizar la terminación de las facilidades recreativas y áreas comunes, y la misma deberá tener una vigencia mínima de dos (2) años a partir del traspaso de la administración a los titulares.

(m) Todos los fondos de la comunidad de titulares que tenga en su poder, incluida cualquier cantidad denominada como reserva, o de otra forma, que pueda haber retenido el acreedor hipotecario al momento del cierre de cada apartamento.

(n) Las cuentas bancarias, depósitos, valores, etc., pertenecientes a la comunidad de propietarios, con sus correspondientes hojas de depósito, de retiro, estados de cuenta, conciliaciones bancarias y todo otro documento relacionado.

El costo de las fianzas aquí dispuestas, así como de los gastos relacionados para la entrega de

la información y documentación anterior serán por cuenta del Desarrollador.

El Comité de Transición le informará de sus gestiones y hallazgos al Consejo de Titulares en la reunión fijada para la elección de la Junta de Directores, según lo dispuesto en esta Ley.

Ningún contrato otorgado durante el período de administración interina vinculará al Consejo de Titulares a menos que el Consejo de Titulares, por voto mayoritario, ratifique dicho contrato.

Una vez esté constituido el Comité de Transición, el Administrador Interino no podrá realizar ningún desembolso de las cuentas pertenecientes a la comunidad de propietarios sin la previa autorización del Comité de Transición.

El Administrador Interino que incumpla con las obligaciones establecidas en este Artículo vendrá obligado a reembolsar al Consejo de Titulares, además de las partidas que adeude y los daños que su incumplimiento pudiera haber causado, todos los gastos incurridos por el Consejo de Titulares para reclamar el cumplimiento de las referidas obligaciones, incluidos los honorarios pagados a abogados y a los peritos, todo ello sin perjuicio de la imposición de multas administrativas a tenor con lo dispuesto en el Artículo 69 de esta Ley. La asunción de la administración por el Director o la Junta de Directores no implicará renuncia alguna a las reclamaciones contra el Desarrollador por asuntos relacionados a la administración interina.

Este Artículo se interpretará restrictivamente en protección de los derechos de los titulares.

Residential Lead-Based Paint Hazard Reduction Act of 1992 – Title X

Public Law 102-550
102nd Congress -- 2nd Session
[H.R. 5334]
102 P.L. 550; 106 Stat. 3672
1992 Enacted H.R. 5334; 102 Enacted H.R. 5334
DATE: OCT. 28, 1992 – PUBLIC LAW 102-550
Last updated on August 12, 2024

SEC. 1018. DISCLOSURE OF INFORMATION CONCERNING LEAD UPON TRANSFER OF RESIDENTIAL PROPERTY.

(a) Lead Disclosure in Purchase and Sale or Lease of Target Housing. –

(1) Lead-based paint hazards. Not later than 2 years after the date of enactment of this Act, the Secretary and the Administrator of the Environmental Protection Agency shall promulgate regulations under this section for the disclosure of lead-based paint hazards in target housing which is offered for sale or lease. The regulations shall require that, before the purchaser or lessee is obligated under any contract to purchase or lease the housing, the seller or lessor shall –

(A) provide the purchaser or lessee with a lead hazard information pamphlet, as prescribed by the Administrator of the Environmental Protection Agency under section 406 of the Toxic Substances Control Act;

(B) disclose to the purchaser or lessee the presence of any known lead-based paint, or any known lead-based paint hazards, in such housing and provide to the purchaser or lessee any lead hazard evaluation report available to the seller or lessor; and

(C) permit the purchaser a 10-day period (unless the parties mutually agree upon a different period of time) to conduct a risk assessment or inspection for the presence of lead-based paint hazards.

(2) Contract for purchase and sale. Regulations promulgated under this section shall provide that every contract or the purchase and sale of any interest in target housing shall contain a Lead Warning Statement and a statement signed by the purchaser that the purchaser has –

(A) read the Lead Warning Statement and understands its contents;

(B) received a lead hazard information pamphlet; and

(C) had a 10-day opportunity (unless the parties mutually agreed upon a different period of time) before becoming obligated under the contract to purchase the housing to conduct a risk assessment or inspection for the presence of lead-based paint hazards.

(3) Contents of lead warning statement. The Lead Warning Statement shall contain the following text printed in large type on a separate sheet of paper attached to the contract:

"Every purchaser of any interest in residential real property on which a residential dwelling was built prior to 1978 is notified that such property may present exposure to lead from lead-based paint that may place young children at risk of developing lead poisoning. Lead poisoning in young children may produce permanent neurological damage, including learning disabilities, reduced intelligence quotient, behavioral problems, and impaired memory. Lead poisoning also poses a particular risk to pregnant women. The seller of any interest in residential real property is required to provide the buyer with any information on lead-based paint hazards from risk assessments or inspections in the seller's possession and notify the buyer of any known lead-based paint hazards. A risk assessment or inspection for possible lead-based paint hazards is recommended prior to purchase."

(4) Compliance Assurance. Whenever a seller or lessor has entered into a contract with an agent for the purpose of selling or leasing a unit of target housing, the regulations promulgated under this section shall require the agent, on behalf of the seller or lessor, to ensure compliance with the requirements of this section.

(5) Promulgation. A suit may be brought against the Secretary of Housing and Urban Development and the Administrator of the Environmental Protection Agency under section 20 of the Toxic Substances Control Act to compel promulgation of the regulations required under this section and the Federal district court shall have jurisdiction to order such promulgation.

(b) Penalties for Violations. –

(1) Monetary penalty. Any person who knowingly violates any provision of this section shall be subject to civil money penalties in accordance with the provisions of section 102 of the Department of Housing and Urban Development Reform Act of 1989 (42 U.S.C. 3545).

(2) Action by secretary. The Secretary is authorized to take such lawful action as may be necessary to enjoin any violation of this section.

(3) Civil liability. Any person who knowingly violates the provisions of this section shall be jointly and severally liable to the purchaser or lessee in an amount equal to 3 times the amount of damages incurred by such individual.

(4) Costs. In any civil action brought for damages pursuant to paragraph (3), the appropriate court may award court costs to the party commencing such action, together with reasonable attorney fees and any expert witness fees, if that party prevails.

(5) Prohibited act. It shall be a prohibited act under section 409 of the Toxic Substances Control Act for any person to fail or refuse to comply with a provision of this section or with any rule or order issued under this section. For purposes of enforcing this section under the Toxic Substances Control Act, the penalty for each violation applicable under section 16 of that Act shall not be more than \$10,000.

(c) Validity of Contracts and Liens. Nothing in this section shall affect the validity or enforceability of any sale or contract for the purchase and sale or lease of any interest in residential real property or any loan, loan agreement, mortgage, or lien made or arising in connection with a mortgage loan, nor shall anything in this section create a defect in title.

(d) Effective Date. The regulations under this section shall take effect 3 years after the date of the enactment of this title.

"Código Municipal de Puerto Rico" [Ley 107-2020, según enmendada]
Rev. 22 de septiembre de 2024 www.ogp.pr.gov

Artículo 7.035 – Exoneración Residencial (21 L.P.R.A. § 7992)

(a) Valor exonerado. Tipo de Propiedad.



Los dueños de propiedades para fines residenciales quedan exonerados del pago de la contribución especial y de la contribución básica impuesta en virtud de los Artículos 7.025 y 7.026 de este Capítulo y de las contribuciones sobre propiedad impuestas por los municipios de Puerto Rico para cada año económico, en una cantidad equivalente a la contribución impuesta sobre dichas propiedades hasta quince mil (15,000) dólares de la valoración de la propiedad a términos de costos de reemplazo para el año 1957, última tasación científica realizada. Estas propiedades se revalorarán a través de los unitarios de valoración contributiva.

En el caso de propiedades dedicadas parcialmente para fines residenciales la exoneración del pago de dichas contribuciones, que de lo contrario serían pagaderas, será reconocida únicamente en lo que respecta a la parte de la propiedad dedicada para tales fines hasta una cantidad equivalente a quince mil (15,000) dólares de valoración.

(b) Dueño.

En los casos de propiedades para fines residenciales, se entenderá como dueños y beneficiarios de esta exoneración y contribuyentes, ambos cónyuges y en caso de muerte de uno de los cónyuges, el sobreviviente mantendrá en forma continua la exoneración sin necesidad de tener que hacer una nueva solicitud de exoneración, siempre y cuando éste sea el titular original. Se dispone, que, para continuar con la exoneración indicada, el cónyuge superviviente vendrá obligado a cumplir con todos los requisitos de este Capítulo, muy particularmente lo relativo a la utilización para propósitos residenciales del inmueble sujeto a la exoneración indicada.

La exoneración del pago de contribuciones concedida por las disposiciones de este Artículo será computada, en el caso de veteranos, después de deducir del valor de tasación de la propiedad la exención concedida a los veteranos por legislación vigente.

En los casos de cooperativas de viviendas la exoneración del pago de las contribuciones se computará sobre el valor de tasación para fines contributivos atribuible proporcionalmente a cada unidad de vivienda. Será opcional para tales cooperativas acogerse a la exoneración provista por este Artículo, o a la exoneración contributiva dispuesta por la Ley 239-2004, según enmendada, conocida como "Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 2004".

Se entenderá por corporación de dividendos limitados aquellas organizaciones corporativas creadas exclusivamente con el propósito de proveer viviendas a familias de ingresos bajos o moderados, que estén limitadas en cuanto a la distribución de sus ingresos por la ley que autoriza su incorporación o por sus propios Artículos de incorporación, siempre que las mismas cualifiquen bajo las Secciones 221(d)(3) o 236 de la "Ley Nacional de Hogares de 1974" (P.L. 93-383, 88 Stat. 659), y operen de acuerdo con los reglamentos del Comisionado de la Administración Federal de Hogares en cuanto a distribución de sus ingresos, proveer viviendas a familias de ingresos bajos o moderados, fijación de rentas, tarifas, tasa de rendimiento (rate of return) y métodos de operación, según certificación expedida por el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico.

A los efectos de este Artículo se entenderá por asociación de fines no pecuniarios aquellas organizaciones sin fines de lucro que provean viviendas a familias de ingresos bajos o moderados siempre que la propiedad sea utilizada y los cánones de arrendamiento sean fijados de acuerdo a las reglas y reglamentos promulgados por la Administración Federal sobre Viviendas bajo las Secciones 221(d)(3) o 236 de la "Ley Nacional de Hogares" de 1974" (P.L. 93-383, 88 Stat. 659), según enmendada, cuando así lo certifique el Departamento de la Vivienda.

También se entenderá por asociaciones de fines no pecuniarios aquellas organizaciones sin fines de lucro que provean viviendas para alquiler a personas mayores de sesenta y dos (62) años siempre que dichas corporaciones cualifiquen bajo la Sección 202 de la "Ley Nacional de Hogares de 1974" (P.L. 93-383, 88 Stat. 659), cuando así lo certifique el Departamento de la Vivienda.

(c) Limitación.

Los beneficios de exoneración para las contribuciones para residencia establecidas aquí, se limitan a una sola vivienda en todos los casos en que un mismo dueño tenga más de una propiedad. No obstante, toda propiedad perteneciente en común proindiviso a varias personas ya sea sucesión, comunidad de bienes, o condominio proindiviso que no fuere susceptible de división o partición será considerada como una sola vivienda. El derecho a la exoneración no es susceptible a ser dividido; se le otorgará exoneración a cualquier dueño que resida la propiedad y no goce de exoneración en alguna otra propiedad.

(d) Fines residenciales.

Se entenderá que se dedica para fines residenciales cualquier estructura que el día primero (1ro) de enero del correspondiente año esté siendo utilizada como vivienda por su dueño o su familia, o cualquier nueva estructura, construida para la venta y tasada para fines contributivos a nombre de la entidad o persona que la construyó, si a la fecha de la expedición del recibo de contribuciones está siendo utilizada o está disponible para ser utilizada por el adquirente como su vivienda o la de su familia, siempre que el dueño no recibiera renta por su ocupación; incluyendo, en el caso de propiedades situadas en zona urbana, el solar donde dicha estructura

radique, y, en el caso de propiedades situadas en zona rural y suburbana, el predio donde dicha estructura radique, hasta una cabida máxima de una (1) cuerda. Para los fines de este Artículo el término “familia” incluye los cónyuges y parientes de estos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo grado de afinidad.

Se prohíbe la denegatoria o revocación de la exoneración contributiva provista en este Artículo por el solo hecho de que el dueño o su familia se trasladen o pernocten temporalmente fuera de la propiedad exonerada, o cuya exoneración se solicita, con el propósito de cuidar o asistir a un familiar de sesenta (60) años o más que se encuentre afectado por una enfermedad crítica y requiera asistencia y cuidado; o por una condición de discapacidad que requiera asistencia y cuidado; o con el propósito de dar cumplimiento a cualquier obligación al amparo de la Ley 121-2019, según enmendada. Esta prohibición también aplicará sobre la propiedad de la persona dueña de un inmueble residencial que constituya su vivienda principal y que sufre una enfermedad crítica o una condición de discapacidad que le obligue a trasladarse a la residencia de un familiar o a un centro de cuidado, siempre que tal dueño no reciba ingresos de renta por la ocupación de tal vivienda.

(e) Solicitud de Exoneración.

Para disfrutar de los beneficios de la exoneración del pago de las contribuciones dispuesta por los Artículos de este Capítulo será necesario probar mediante certificación presentada en el CRIM o con el acreedor hipotecario en caso que lo hubiere, en la forma y fecha que el CRIM disponga, que el contribuyente reúne los requisitos aquí establecidos haciendo constar toda la información necesaria para que el CRIM pueda efectuar un cómputo correcto de la exoneración del pago de contribuciones autorizada por este Artículo. Cualquier contribuyente que hubiere presentado la certificación a que se hace referencia en este párrafo vendrá obligado a notificar, según más adelante se dispone, cualesquiera cambios en sus cualificaciones para disfrutar de la exoneración del pago de contribuciones aquí concedida y de cualesquiera traspaso y modificaciones del dominio sobre la propiedad en relación con la cual hubiere radicado la referida certificación. Si la propiedad garantiza un préstamo, el contribuyente viene obligado a depositar periódicamente con el acreedor hipotecario el importe de las contribuciones sobre la propiedad, y el contribuyente notificará los cambios en las cualificaciones al acreedor hipotecario, quien a su vez los notificará al CRIM. En todos los demás casos, los cambios en cualificaciones serán notificados directamente al CRIM. En ambas alternativas los cambios en cualificaciones deberán notificarse con anterioridad al primero (1ero) de enero siguiente a la fecha en que se efectuaron los cambios en dichas cualificaciones.

(f) Retención por el acreedor hipotecario.

En todos los casos en que la propiedad que garantice un préstamo esté dedicada para fines residenciales y el contribuyente venga obligado a depositar con el acreedor periódicamente las contribuciones a pagarse sobre esa propiedad, el acreedor pagará la contribución neta impuesta según recibo menos el descuento correspondiente por pago anticipado, en los casos en que el recibo se hubiere facturado tomando en consideración la exoneración contributiva que se concede para las contribuciones establecidas por los Artículos de este Capítulo. Cuando el recibo se hubiere facturado por el total de la contribución impuesta sin tomar en consideración dicha exoneración contributiva, pero el acreedor hipotecario estuviere en condiciones de evidenciar que el contribuyente tiene derecho a la exoneración, rebajará del total de la contribución impuesta el importe que corresponda a la exoneración y el descuento por pago anticipado. Pagará la diferencia acompañando con el pago la certificación que evidencia el derecho a la exoneración.

Cuando algún contribuyente adquiera una nueva estructura que hubiere sido construida con posterioridad al primero (1ero) de enero de cualquier año y someta la certificación evidenciando que la utiliza como vivienda para él o su familia, el acreedor hipotecario retendrá la contribución que corresponda al exceso en valoración sobre quince mil (15,000) dólares o la contribución que corresponda a aquella parte de la propiedad que no esté siendo utilizada como vivienda por su dueño o su familia.

Una vez sometida la certificación, el acreedor hipotecario lo notificará al CRIM, dentro del período de treinta (30) días a partir de la fecha de adquisición de la propiedad.

(g) Requisitos Adicionales.

Se establece como condición indispensable para disfrutar los beneficios de la exoneración provista por este Artículo, que el contribuyente al primero (1º) de enero con anterioridad al año fiscal para el cual se solicita la exoneración contributiva no adeude cantidad alguna por concepto de contribuciones sobre la propiedad inmueble objeto de la solicitud de exoneración, o que en su lugar el contribuyente formule y obtenga la aprobación de un plan de pagos que asegure la liquidación de la deuda atrasada. Este plan de pagos debe formularse dentro de los treinta (30) días siguientes a la radicación de la certificación de exoneración. En el caso de que el contribuyente no cumpla con el requisito de formular el plan de pagos, el derecho a la exoneración contributiva autorizada por este Artículo no será reconocido para aquellos años

económicos para los cuales el contribuyente radicó la certificación, pero no formuló plan de pagos alguno.

Si el contribuyente dejare de pagar a su vencimiento la cantidad acordada mediante el plan de pagos, se considerará vencida la deuda total y el CRIM procederá al cobro de la misma por la vía de apremio, con arreglo a las disposiciones de este Capítulo, agregando los gastos de anuncios de subastas y restando lo que se hubiere pagado hasta ese momento. El CRIM queda facultado para anotar un embargo que perdure hasta la liquidación total de la deuda contributiva.

(1) **Apremio.** Nada de lo dispuesto en los Artículos de este Capítulo impide al CRIM recurrir al procedimiento de vender en pública subasta cualquier propiedad dedicada para fines residenciales, cuando la misma esté o pudiera estar respondiendo a gravámenes por deudas contributivas.

(2) **Penalidades.** Toda persona que para acogerse a los beneficios de la exoneración del pago de las contribuciones establecidas por los Artículos de este Capítulo presentare cualquier declaración, constancia o información fraudulenta, o intencionalmente dejare de notificar cualesquiera cambios en sus cualificaciones para disfrutar de los beneficios de la exoneración aquí concedida o dejare de notificar cualesquiera traspasos o modificaciones del dominio sobre la propiedad en virtud de la cual disfrute de los beneficios de la referida exoneración o que a sabiendas dejare de presentar u ocultare los detalles verdaderos que permitan al CRIM efectuar un cómputo correcto de la exoneración contributiva autorizada para las contribuciones establecidas por los Artículos de este Capítulo, incurrirá en delito menos grave y convicta que fuere será sancionada con multa de quinientos (500) dólares o con pena de reclusión por seis (6) meses, o ambas penas, a discreción del Tribunal. Además, pagará las contribuciones adeudadas como resultado de la revocación de la exoneración, las cuales serán notificadas por el CRIM conforme lo dispone este Capítulo.

“Ley Especial Declarando Estado de Emergencia Fiscal y Estableciendo Plan Integral de Estabilización Fiscal para Salvar el Crédito de Puerto Rico” [Ley 7-2009, según enmendada]

Revisado 15 de abril de 2024 www.ogp.pr.gov

Artículo 22. — Se añade el Subtítulo CC a la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el Código de Rentas Internas de Puerto Rico, para que lea como sigue:

“SUBTÍTULO CC — CONTRIBUCIÓN ESPECIAL SOBRE PROPIEDAD INMUEBLE USADA PARA FINES RESIDENCIALES

Sección 3701.-Imposición de la Contribución. -

(a) Por la presente se impone para el año económico 2009-10 y para cada año siguiente comenzado antes del 1 de julio de 2013, una contribución especial sobre toda propiedad inmueble utilizada para fines residenciales, cuya contribución será igual al cien por ciento (100%), esto es, una suma igual al monto de la contribución determinada y tasada sobre dicha propiedad por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (en adelante, el “CRIM”) a tenor con la ~~Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991, Ley Núm. 83 del 30 de agosto de 1991, según enmendada~~[†], luego de tomadas en consideración las exoneraciones dispuestas en los ~~Artículos 2.02 y 2.03 de dicha Ley~~[†], así como en el Artículo 4 de la Ley Núm. 203 de 14 de diciembre de 2007, según enmendada, pero sin considerar descuento alguno bajo el Artículo 3.43 de la misma. Esta contribución especial será adicional a toda otra contribución impuesta en virtud de cualquier otra ley en vigor.

Se dispone que la contribución especial impuesta sobre la propiedad inmueble, según establecida en la presente Ley, no será extensiva a aquella unidad de vivienda de nueva construcción, que aún no haya sido opcionalada o vendida y entregada al comprador.

(b) El Secretario de Hacienda queda por la presente facultado y se le ordena que cobre anualmente la contribución especial dispuesta en el apartado (a) de esta sección. El Secretario tasaré y cobrará la contribución especial conforme al mismo procedimiento y sujeto a las mismas limitaciones y derechos provistos por la ~~Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991, Ley Núm. 83 del 30 de agosto de 1991, según enmendada~~[†], para la tasación y cobro de la contribución sobre la propiedad en Puerto Rico.

(c) Cuando el tipo contributivo a base del cual el municipio concernido hubiere impuesto las contribuciones resultare mayor que el usado por el CRIM para computar las contribuciones sobre la propiedad, el contribuyente será responsable del pago de la diferencia resultante y, de no hacerlo, el Secretario procederá al cobro de la contribución resultante de acuerdo con la ley. Si, por el contrario, el tipo contributivo resultare menor que el usado por el CRIM para computar

las contribuciones sobre la propiedad, entonces el Secretario reintegrará o acreditará al contribuyente la cantidad, si alguna, que se haya cobrado en exceso.

“Ley de Declaración Previa de Voluntad sobre Tratamiento Médico” [Ley 160-2001; según enmendada]

Rev. 11 de octubre de 2024 www.ogp.pr.gov

Artículo 3. — (24 L.P.R.A § 3652)

Toda persona mayor de edad y en pleno disfrute de sus facultades mentales podrá declarar su voluntad anticipada, y en cualquier momento, de ser sometida o no ser sometida a determinado tratamiento médico ante la eventualidad de advenir en estado de incapacidad que no le permita expresarse durante el momento en que dicho tratamiento médico deberá o no deberá, según su voluntad, serle administrado. Dicha declaración podrá incluir la designación de un mandatario que tome decisiones sobre aceptación o rechazo de tratamiento en caso de que el declarante no pueda comunicarse por sí mismo. Del declarante no designar un mandatario se considerará mandatario al pariente mayor de edad más próximo, según el orden sucesoral establecido en el Código Civil de Puerto Rico, ~~según enmendado~~, teniendo el primer rango el cónyuge del declarante. Ningún declarante podrá, sin embargo, prohibir que en tal eventualidad le sean administrados los recursos médicos disponibles para aliviar su dolor, o hidratarlo y alimentarlo, a no ser que la muerte sea ya inminente y/o que el organismo no pueda ya absorber la alimentación e hidratación suministradas.

Artículo 4. — (24 L.P.R.A § 3653)

La declaración de voluntad que autoriza esta Ley tendrá los siguientes requisitos:

- a. Deberá contener la expresión del declarante según la cual ordena al médico o la institución de servicios de salud que le amparen bajo su cuidado y que intervengan con su cuerpo, a abstenerse de someterlo a cualquier o determinado tratamiento médico que sólo sirva para prolongar artificialmente el proceso inminente de su muerte. De igual forma podrá expresar cualquier otra orden relativa a su cuidado médico, cuya viabilidad será evaluada profesionalmente por los médicos encargados de su tratamiento.
- b. Deberá ser escrita, firmada y juramentada ante notario público mediante acta o testimonio, o ante persona autorizada a autenticar firma en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, quien, en el documento expresará el hecho de haber auscultado con el declarante el carácter voluntario de dicha declaración. Así también, podrá hacer dicha declaración ante la presencia de un médico y otros dos (2) testigos idóneos que no sean herederos del declarante ni participen en el cuidado directo del paciente.
- c. En el documento acreditativo de dicha voluntad se hará constar la apreciación de la misma por el autenticante y los testigos, la fecha, hora y lugar donde se otorga la declaración.

Artículo 5. — (24 L.P.R.A § 3654)

Será responsabilidad del declarante notificar al médico o a la institución de servicios de salud el hecho de su declaración y entregar a ambos una copia de la misma. Si el declarante adviene en estado de incapacidad para comunicarse por sí mismo, uno (1) de los testigos referidos en el inciso (b) del [Artículo 4](#) de esta Ley, o un mandatario designado por el declarante, notificará(n) al médico. Una vez notificado, el médico incluirá inmediatamente en el expediente médico del declarante una copia de tal declaración.

Artículo 6. — (24 L.P.R.A § 3656)

La declaración de voluntad reconocida en el [Artículo 3](#) de esta Ley puede ser revocada en su totalidad en cualquier momento por el declarante mediante una expresión escrita u oral a esos efectos. Cuando la revocación se hiciera por escrito, ésta contendrá la fecha en que se exterioriza, la expresión de la voluntad de revocar lo dispuesto en la declaración de voluntad y la firma del declarante. El médico unirá dicha revocación al expediente médico y lo hará formar parte del mismo. Así también notificará a la institución de salud donde se encuentre el declarante, si alguna. En caso de que la revocación sea obtenida de forma oral, el médico consignará en el expediente médico del paciente dicha revocación, con la expresión de la presencia de un (1) testigo de los referidos en el inciso (b) del [Artículo 4](#) de esta Ley y expresión de fecha, hora y lugar.

Artículo 11. — (24 L.P.R.A § 3661)

El ejercicio de los derechos reconocidos en esta Ley no afectará de modo alguno los procesos de solicitud, venta o adjudicación de cualquier póliza de seguro de vida, o seguro de salud. Ninguna póliza de seguro de vida será anulada, invalidada, o afectada en forma perjudicial al asegurado por la otorgación o ejecución de la declaración de voluntad autorizada en el [Artículo 3](#) de esta Ley, hecha por un declarante asegurado, independientemente de cualquier término de la póliza en contrario.

Artículo 12. — (24 L.P.R.A § 3662)

Esta Ley no autoriza la práctica de la eutanasia, o provocación de muerte por piedad.

Artículo 13. — (24 L.P.R.A § 3663)

Las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico sobre mandato constituirán derecho supletorio a las disposiciones de esta Ley.

Artículo 15. — (24 L.P.R.A § 3651 nota)

Inmediatamente luego de su aprobación el Departamento de Estado, así como la Oficina para los Asuntos de la Vejez, llevará a cabo una campaña de divulgación y orientación a la ciudadanía sobre las disposiciones de esta Ley.

“Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar” [Ley 195 - 2011, según enmendada]

Rev. 15 de abril de 2024 www.ogp.pr.gov

Artículo 3. — Derecho a hogar seguro. (31 L.P.R.A. § 1858)

Todo individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, o una residencia bajo el régimen de la Ley de Condominios, o una residencia edificada bajo el derecho de superficie, que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal.

Para efectos de esta Ley, domicilio se definirá conforme a las disposiciones del Artículo 11 del [Código Político de 1902, según enmendado](#).

En el caso de las residencias principales edificadas bajo el derecho de superficie, éstas deben haber cumplido con las disposiciones de la [Ley 210-2015, según enmendada](#).

Artículo 4. — Irrenunciabilidad y sus excepciones. (31 L.P.R.A. § 1858a)

El derecho de hogar seguro es irrenunciable, y cualquier pacto en contrario se declarará nulo. No obstante, el derecho a hogar seguro se entenderá renunciado, en las siguientes circunstancias:

- a) en todos los casos donde se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida
- b) en los casos de cobro de contribuciones estatales y federales
- c) en los casos donde se le deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida
- d) en los casos donde la persona que reclame o haya reclamado, previamente el derecho que se reconoce a tenor con esta Ley, prefiera reclamar, en una Petición bajo el [Código de Quiebras Federal, las exenciones bajo la Sección 522\(b\)\(2\)](#), de dicho Código, en vez de las exenciones locales y la de hogar seguro que permite el [Código de Quiebras bajo la Sección 522\(b\)\(3\)](#).
- e) en todos los casos de préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la Puerto Rico Production Credit Association, Small Business Administration, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de Hogares de Agricultores, la Federal Home Administration (FHA), la Administración de Veteranos de Estados Unidos y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico; y las entidades sucesoras de los antes mencionados, así como a favor de cualquier otra agencia o entidad estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario.

Artículo 5. — Protección contra embargo, sentencia o ejecución. (31 L.P.R.A. § 1858b)

Este derecho protege a la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, excepto las deudas reconocidas como excepciones en el Artículo 4 de esta Ley.

Artículo 7. — Protección en casos de arrendamiento. (31 L.P.R.A. § 1858d)

Mientras el beneficiario de hogar seguro esté vivo, la renta temporera del hogar por razones de trabajo, estudio, servicio militar o diplomático o por razón de enfermedad de alguno de los miembros de la familia hasta el tercer grado de consanguinidad o de afinidad, que obligue al individuo o a la familia a relocalizarse temporeramente en otra residencia en o fuera de Puerto Rico, no extingue la protección, siempre que no se adquiera otra propiedad que fuese a constituir su residencia principal en Puerto Rico o en otra jurisdicción.

Artículo 8. — Protección en casos de venta. (31 L.P.R.A. § 1858e)

En los casos donde se venda la propiedad que constituya hogar seguro conforme a las disposiciones de esta Ley, el dueño tendrá un plazo de nueve (9) meses, a partir del momento de la venta, para invertir el dinero recibido en otra propiedad localizada en Puerto Rico y para que ésta constituya su nuevo hogar seguro. Entiéndase que en estos casos, el dinero recibido por la antigua propiedad, quedará protegido de acreedores durante esos nueve (9) meses. La protección económica aquí dispuesta se dirige exclusivamente a dictar las reglas del derecho a hogar seguro y en nada restringe lo dispuesto en las leyes contributivas.

En los casos donde posteriormente se adquiera una propiedad de menor cuantía, la diferencia en dinero, no quedará protegida por las disposiciones de esta Ley.

Artículo 9. — Reclamación de hogar seguro en título de adquisición; anotación en el Registro de la Propiedad y cancelación del derecho en el Registro de la Propiedad. (31 L.P.R.A. § 1858f)

Todo individuo o jefe de familia que adquiera una finca rústica o urbana para establecer y fijar en ella su hogar seguro lo hará hacer constar así en el título de adquisición, debiendo el notario autorizante advertir al adquirente su deber de así hacerlo, de lo cual dará fe, y el Registrador de la Propiedad al inscribir el mismo tomará razón de dichas manifestaciones en el cuerpo de la inscripción, anotando que dicha propiedad ha sido designada como hogar seguro por su propietario, lo que servirá de aviso público.

En los casos donde la finca estuviere ya inscrita a nombre de dicho individuo o jefe de familia, bastará que el propietario o propietarios de la finca otorgue(n) un Acta ante Notario Público, donde se haga constar que la finca tiene carácter de hogar seguro, para que el Registrador de la Propiedad consigne tal carácter en nota marginal de la inscripción correspondiente. Asimismo, en el caso de la residencia principal del cónyuge supérstite, este podrá comparecer para la anotación de la constancia registral del carácter de hogar seguro de la propiedad, sin la comparecencia de los herederos titulares de la propiedad. Dicha protección cobijará la propiedad contra todo reclamante, excepto las deudas reconocidas en el Artículo 4 de esta Ley, mientras permanezca el carácter de residencia principal para el cónyuge supérstite.

Ambos documentos, la escritura de adquisición y el Acta, según sea el caso, deben expresar el uso residencial de la propiedad, y que el propietario no ha designado como tal, ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. Además, en ambos documentos se le advertirá al propietario de las posibles sanciones a las que se expone toda persona que intente o logre inscribir en el Registro más de una propiedad como hogar seguro o que intente o logre la inscripción ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona.

En los casos donde la persona ya posea otra propiedad designada como hogar seguro, se reconocerá en el propio documento la existencia de la otra propiedad y que la misma cesará de ser su hogar seguro a partir de ese momento; y además, tendrá la obligación de cancelar en el Registro de la Propiedad la anotación de hogar seguro en la propiedad anterior para que el Registrador haga consignar tal cancelación en nota marginal de la inscripción correspondiente. Tal cancelación se podrá hacer a través del mismo documento de adquisición de la nueva propiedad que tendrá la protección de hogar seguro o a través de un Acta.

Siempre que la propiedad sea designada como hogar seguro, el Registrador de la Propiedad tendrá la obligación de anotar que tal propiedad fue así designada por su propietario.

Tales manifestaciones o anotaciones sólo constituirán prueba prima facie del derecho de hogar seguro sobre esa propiedad; ninguna persona podrá designar más de una propiedad como hogar seguro.

Artículo 10. — Penalidad por Inscripción Ilegal. (31 L.P.R.A. § 1858g)

Incurrirá en delito grave con pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años, toda persona que intente o logre inscribir en el Registro de la Propiedad la protección de hogar seguro en más de una finca de su propiedad o intente o logre inscribir a favor de otra persona la protección de hogar seguro, a la que ésta no tuviere derecho. Además, en los casos donde la persona se encuentre culpable de tal delito, ésta no tendrá derecho a hogar seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal.

Cuando el cónyuge supérstite inscriba a su favor la protección de hogar seguro sobre su residencia principal y concorra con algún heredero cotitular sobre la propiedad, no se considerará la inscripción en cuanto a dicho heredero para los propósitos de este Artículo, a menos que la propiedad constituya la residencia principal de éste.

“Ley Notarial de Puerto Rico” [Ley 75 de 2 de julio de 1987, según enmendad]
Rev. 15 de abril de 2024 www.ogp.pr.gov

Artículo 11. — Deberes del Notario—Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes Inmuebles y Solicitud de Exención Contributiva. (4 L.P.R.A. § 2022)

En el otorgamiento de escrituras de segregación, agrupación o traslación de dominio será obligación del transmitente o de quien segregue o agrupe cumplimentar y depositar en la oficina del Notario autorizante la Planilla Informativa sobre Segregación, Agrupación o Traslado de Bienes inmuebles.

Dicha planilla incluirá la siguiente información:

- (1) Número, fecha de la escritura y negocio jurídico efectuado.
- (2) Nombre de los comparecientes, con especificación del carácter de su comparecencia y su número de seguro social.
- (3) Número de propiedad o catastro.
El número catastral de la propiedad se tomará de la última notificación o recibo contributivo disponible expedido por el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales. Se dispone que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ofrecerá el número catastral o de codificación dentro de los próximos siete (7) días siguientes de ser solicitado. De no ser posible, deberá expedir una certificación negativa en la que se hagan constar las razones por las cuales no puede ofrecer el número solicitado. Esta certificación deberá remitirse al Secretario de Hacienda y al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales en unión a la planilla informativa.
- (4) Datos registrales del inmueble, incluyendo folio, toma, número de finca y pueblo.
- (5) Precio de tasación, acompañado de la tasación realizada por un Evaluador Profesional Autorizado (EPA) con licencia vigente en Puerto Rico.
- (6) Tipo de escritura, de ser aplicable.
- (7) Tipo de propiedad y su localización y dirección.
- (8) Plano de mensura (plot plan).
- (9) Estudio de Título de la propiedad que se trate.

Además, dicha planilla deberá incluir cualquier otra información que sea requerida por el Secretario de Hacienda en dicha forma, la cual deberá ser obtenida por el notario al momento del otorgamiento del instrumento público. La información provista por el notario en dicha planilla estará garantizada por la fe notarial de dicho notario. Cuando se trate del traslado de un bien inmueble residencial, el notario vendrá obligado a asesorar y advertirle al adquirente, que de ser su intención utilizar el inmueble como residencia principal, deberá solicitar los beneficios de la exoneración contributiva de contribución sobre la propiedad inmueble, a tenor con el [Artículo 2.01 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”[†]](#). Esta advertencia, el notario la hará constar en la escritura de traslado de dominio.

En el caso de traslados, enajenaciones u otra transacción en que se disponga de o se graven bienes inmuebles que disfruten de exención total o parcial en cuanto al pago de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en cualquier registro público del Gobierno, conforme a la [“Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”](#), la [“Ley de Transición del Programa de Impulso a la Vivienda”](#) y a la [“Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”](#), el notario vendrá obligado a hacer constar al final de la escritura correspondiente la aplicabilidad de la exención conferida en dicha Ley basado en las representaciones de los otorgantes.

Será obligación de los Notarios remitir mensualmente al Departamento de Hacienda las planillas correspondientes a las escrituras otorgadas ante ellos durante el mes anterior, en o antes del décimo (10) día del mes siguiente al otorgamiento de dichas escrituras. Dicha planilla deberá ser radicada en la forma, manera que establezca el Secretario de Hacienda, mediante

reglamento, carta circular, boletín informativo o determinación administrativa de carácter general, incluyendo, pero sin limitarse, a la radicación de las mismas utilizando medios electrónicos. Disponiéndose que el Notario incluirá junto con dichas planillas y anejará a la escritura correspondiente que forme parte de su protocolo de instrumentos públicos copia de la certificación de Propiedad de Nueva Construcción a ser emitida por el vendedor de la propiedad inmueble, conforme a la [“Ley de Estímulo al Mercado de Propiedades Inmuebles”](#), a la [“Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”](#) y a la [“Ley de Estímulo a la Compra e Inversión sobre el Inventario Acumulado de Viviendas Nuevas”](#). El Secretario de Hacienda compartirá con el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales “CRIM” los archivos de las planillas radicadas electrónicamente.

El Departamento de Hacienda certificará e informará a la Oficina de Gerencia y Presupuesto el monto de los ingresos dejados de percibir por la Sociedad para la Asistencia Legal por razón de los incentivos dispuestos por la [“Ley de Transición del Programa Impulso a la Vivienda”](#). La Oficina de Gerencia y Presupuesto asignará y transferirá a la Sociedad para la Asistencia Legal la cantidad correspondiente, a modo de sustitución a los aranceles dejados de recibir en concepto de sellos, según dispuesto en la [Ley Núm. 47 de 4 de junio de 1982](#) y la [Ley 244-2004](#) [Nota: Enmienda la [Ley 101-1943](#)].

[Enmiendas: [Ley 250-2004](#); [Ley 196-2007](#); [Ley 240-2008](#); [Ley 121-2009](#); [Ley 132-2010](#); [Ley 140-2011](#); [Ley 216-2011](#); [Ley 226-2011](#); [Ley 52-2022](#)]

Artículo 15. — (4 L.P.R.A. § 2033)

La escritura pública, en adición al negocio jurídico que motiva su otorgamiento y sus antecedentes y a los hechos presenciados y consignados por el notario en la parte expositiva y dispositiva, contendrá lo siguiente:

- (a) El número de orden que le corresponda en el protocolo, escrito el mismo en letras al comienzo de la misma.
- (b) La calificación del acto o contrato con el nombre conocido que en derecho tenga, salvo que no lo tuviere especial.
- (c) El nombre del notario, su vecindad, el sitio donde radica su notaría, así como el día, mes, año y lugar del otorgamiento, que será aquél en que el último de los otorgantes firme el documento, si no hubiese testigos instrumentales.
- (d) El nombre y apellido o apellidos, según fuere el caso, la edad o mayoría, estado civil, profesión y vecindad de los otorgantes, nombre y circunstancias de los testigos, de haber alguno, según sus dichos. En caso de que cualquiera de estos otorgantes fuera casado, y no sea necesaria la comparecencia del cónyuge, se expresará el nombre y apellido de éste aunque no comparezca al otorgamiento.
- (e) La fe expresa del notario de su conocimiento personal de los otorgantes o, en su defecto, de haberse asegurado de su identidad por los medios establecidos por este capítulo, de que a su juicio éstos tienen la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato de que se trata y de haberles leído a ellos y a los testigos, en su caso, la escritura o de haber permitido que la leyesen a su elección antes de firmarla, o de la renuncia al derecho que tienen de así hacerlo.
- (f) El haberles hecho de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes. No obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente del notario, detallarse expresamente.
- (g) En una escritura de compraventa en la cual se efectúe un negocio jurídico sobre una porción abstracta e indefinida en pro indiviso de un terreno, el notario tendrá que advertirle a los otorgantes los efectos legales de la comunidad de bienes, según lo establecido por las disposiciones del [Código Civil de Puerto Rico](#). Además, advertirá que no podrá segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar su participación sobre dicho terreno sin el correspondiente permiso de la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o la agencia correspondiente. Que la participación adquirida por el comprador es abstracta e indefinida y que cualquier arreglo, convenio o pacto para segregar, lotificar, marcar o de algún modo identificar será nulo e ineficaz y podría constituir delito, si no existe el correspondiente permiso de las agencias reguladoras. Incluirá también la aceptación del comprador de adquirir en capacidad de comunero, todo lo cual hará constar en el texto de la escritura.
- (h) En toda escritura pública de un negocio jurídico que conlleve la transferencia del dominio sobre un bien inmueble, el notario deberá incorporar la advertencia sobre la necesidad y conveniencia de obtener una certificación de deuda contributiva del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM).
- (i) En toda escritura pública de transferencia de dominio, el notario deberá incluir el número de catastro que el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales le haya asignado al inmueble, el cual le será provisto por las partes al notario. En aquellos casos en los cuales el número de

catastro sea desconocido o aún no haya sido asignado, el notario así lo hará constar en la escritura.

(j) Además a los requisitos anteriores que pudieran aplicar, en toda escritura pública en la cual se consigne la disolución de un matrimonio, mediante mutuo consentimiento entre los cónyuges, se expondrá que esta decisión es voluntaria y que los peticionarios han llegado a ésta, mediando la reflexión, y que, a su vez, es libre de toda coacción. En el caso que los cónyuges que acuerden solicitar la disolución de su vínculo matrimonial ante Notario tengan bienes para liquidar, deberán previo a otorgar la escritura de divorcio, alcanzar un acuerdo para la liquidación de dichos bienes gananciales y/o comunidad de bienes. Dicho acuerdo deberá ser juramentado y deberá consignar que ambas partes fueron debidamente asesoradas por sus respectivos abogados y que es libre de coacción. El notario consignará en la escritura de divorcio que dicho acuerdo fue alcanzado

previamente, que fue libre de coacción y que ambas partes fueron asesoradas por sus respectivos abogados. En el caso que los cónyuges que acuerden solicitar la disolución de su vínculo matrimonial ante notario, tuvieran hijos menores de edad, podrán establecer los términos y condiciones sobre los siguientes aspectos, custodia, patria potestad, alimentos, relaciones filiales y hogar seguro, como parte de la estipulación a ser preparada por los representantes legales de las partes, quienes a su vez tendrán la obligación de hacer constar en el escrito, que su cliente fue debidamente informado de los derechos que le asisten, y que en caso de no estar conforme con atender mediante este acto los asuntos relacionados con el o los menores, siempre estará disponible la vía ordinaria en el tribunal. Todo caso que incluya incapacitados será de exclusiva competencia del Tribunal de Primera Instancia.

[Enmiendas: [Ley 194-1998](#); [Ley 297-1998](#); [Ley 208-2006](#); [Ley 162-2008](#); [Ley 100-2012](#); [Ley 109-2012](#); [Ley 52-2017](#)]

Artículo 17. — (4 L.P.R.A. § 2035)

Serán medios supletorios de identificación, en defectos del conocimiento personal del notario:

(a) La afirmación de una persona, que conozca al otorgante y sea conocida por el notario, siendo aquella responsable de la identificación y el notario de la identidad del testigo.

(b) La identificación de una de las partes contratantes por la otra, siempre que de esta última de fe de conocimiento el notario.

(c) La identificación por documento de identidad con retrato y firma, expedido por las autoridades públicas competentes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, de los Estados Unidos, o de uno de los estados de la Unión, cuyo objeto sea identificar a las personas o por pasaporte debidamente expedido por autoridad extranjera.

Los testigos de conocimiento serán responsables de la identificación de los otorgantes, igualmente lo será el otorgante que testifique sobre la identidad de otros otorgantes no conocidos por el notario y el notario lo será del conocimiento de tales testigos.

Artículo 20. — (4 L.P.R.A. § 2038)

En la autorización de escrituras no será necesaria la intervención de testigos instrumentales, salvo que la reclame el notario autorizante o cualesquiera de las partes, o cuando alguno de los otorgantes no sepa o no pueda leer o firmar. No aplica esta disposición a los testamentos que se regirán por lo establecido en la legislación aplicable.

Los testigos instrumentales, incluso en testamentos, presenciarán el acto de lectura, consentimiento, firma y autorización del instrumento público. Estos pueden ser a la vez, testigos de conocimiento, los que a su vez podrán serlo instrumentales si cumplen con las cualificaciones exigidas a estos por la ley aplicable.

Instrucciones Generales a los Notarios y las Notarias (Addendum) IGN #39

E. (9) Segundo Párrafo

[...] Si el notario no autorizó la escritura de constitución de capitulaciones, deberá anejar copia certificada de dicha escritura a la presente. Asimismo, notificar al notario que autorizó la constitución de capitulaciones y enviar copia simple de la presente escritura. Si es el mismo notario que autorizó la constitución y modificación de capitulaciones, consignará nota al margen de la escritura de constitución sobre la modificación.

Reglas para la Implantación de la Ley de Asuntos no Contenciosos ante Notario

Aprobadas por el Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante Resolución de 16 de septiembre de 2011, In re Aprob. R. Ley Asuntos No Cont. Not., 182 DPR 860 (2011). El Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial del Tribunal Supremo (Secretariado) armonizó el formato al texto oficial publicado en las Decisiones de Puerto Rico (DPR). El Secretariado certifica que [estas reglas] plasma el estado de derecho vigente a diciembre de 2016

Regla 102. Documentación; manifestaciones bajo juramento; información requerida

[..] (c) La persona requirente proveerá, además, la siguiente información:

- (1) los nombres, los apellidos y las direcciones de las personas siguientes:
 - (a) del o de la cónyuge sobreviviente, si aplica,
 - (b) de los o de las descendientes y ascendientes de la persona causante, o
 - (c) en defecto de descendientes y ascendientes, de los o de las parientes colaterales en grado más cercano.
- (2) los nombres, los apellidos y las direcciones de tres personas que conozcan la letra y firma de la persona causante, pudiéndose llenar tal requisito, en todo o en parte, con personas incluidas en el inciso (c)(1).

Regla 107. Acta de notoriedad sobre adveración y protocolización de testamento ológrafo; contenido

[...] (c) el hecho de haber notificado, cuando proceda, al Ministerio Público y de que no hay oposición de su parte; [...]

Ley de Asuntos no Contenciosos ante Notario (Ley 282-1999, Según Enmendada)

Rev. 08 de octubre de 2024 www.ogp.pr.gov

Artículo 6.- Cese del trámite. (4 L.P.R.A. § 2159)

Si luego de recibidos y calificados todos los documentos, el notario concluye que no procede hacer la declaración de hechos y de derecho solicitada por el requirente, le devolverá todos los documentos que obran en el expediente preparado según dispone la Ley. Además, le informará que con la entrega de los documentos cesa su intervención, le explicará el motivo y notificará al Registro General de Competencias Notariales dentro del término de 3 días laborables.

El notario también cesará todo trámite con relación a un asunto si:

- a. No recibió en un plazo razonable acordado con el requirente, toda la información o documentación necesaria para hacer una declaración de hechos y de derecho;
- b. Surgiere oposición fundamentada del Ministerio Público, en aquellos casos en que esta Ley requiera su intervención;
- c. Surgiere controversia u oposición en un procedimiento de jurisdicción voluntaria, entre quienes demuestren tener interés legítimo;
- d. Se solicitare el cese voluntario del trámite por el requirente o a iniciativa del notario;
- o
- e. Tuviere conocimiento de que el asunto se está tramitando en el tribunal.

En todas las situaciones descritas en este Artículo, el notario y el requirente deberán cumplir lo acordado sobre los honorarios notariales, según se dispone en esta Ley.

Además, el notario preparará un acta notarial y notificará al Registro General de Competencias Notariales el cese de sus actuaciones.

†Se hace el señalamiento que el texto rayado menciona una Ley que ha sido DEROGADA y sustituida por la [Ley 107-2020, "Código Municipal de Puerto Rico"](#). El texto al que se hace referencia fue extraído tal cual, de los documentos compilados por el personal de la Oficina de Gerencia y Presupuesto del Gobierno de Puerto Rico, cuya fecha de revisión es del 15 de abril de 2024.

Fin Referencias Bibliográficas

FIN

FORMULARIOS PARTE I

**Introducciones, comparecencia, dación de fe, otorgamiento, lectura, fe notarial,
exposición y estipulaciones de Escrituras, Actas, e Instancias**

v.1