

2026 LEYES DE PUERTO RICO 2026

Ley Núm. 122 del año 2026

(P. del S. 1016); 2026, ley 122

Para enmendar el Artículo 1343 de la Ley Núm. 55 de 2020, Código Civil de Puerto Rico.

Ley Núm. 122 de 23 de junio de 2026

Para enmendar el Artículo 1343 de la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico”, a fin de disponer que el requisito de constar por escrito aplicará únicamente a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles cuyo término exceda de seis (6) años.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ordenamiento jurídico puertorriqueño reconoce la importancia del contrato de arrendamiento como principales figuras de acceso a la vivienda, al uso y disfrute de bienes inmuebles y al desarrollo de actividades económicas. Por ello, el Código Civil de Puerto Rico incorpora principios de propiedad privada, seguridad jurídica y publicidad registral que buscan garantizar relaciones contractuales claras y previsibles entre las partes.

No obstante, los Artículos 1342 y 1343 del Código Civil de Puerto Rico contienen, en su redacción actual, un requisito formal que ha provocado confusión tanto entre arrendadores, arrendatarios y profesionales del Derecho, como en los procesos de calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

El Artículo 1342, relativo a la libertad de forma, establece que “el contrato de arrendamiento no requiere, para su validez, formalidad especial alguna, salvo cuando el objeto es un bien inmueble y se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad para que tenga eficacia ante tercero”. Esta disposición reconoce expresamente que la libertad de forma no está supeditada a un requisito formal, en armonía con los principios de autonomía de la voluntad y libertad contractual que han regido en Puerto Rico desde tiempos inmemorables.

Sin embargo, el Artículo 1343 dispone inmediatamente lo contrario al señalar que “cuando el arrendamiento sea por un término no mayor de seis (6) años, debe constar por escrito”. Esta frase, tal como es, introduce una obligación formal precisamente para los contratos de menor duración, lo que resulta contrario a la práctica jurídica de que los arrendamientos más breves requieren menos formalidades.

Este choque interno provoca una contradicción conceptual: el Código afirma que el arrendamiento no requiere formalidad alguna, pero acto seguido exige que los arrendamientos de menos de seis años deban constar por escrito. Tal redacción es contraria al esquema histórico de nuestro Derecho Civil. El Artículo 5 de la Ley Núm. 210 de 2015, enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, dispone que los arrendamientos por seis (6) años o más son los que pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad, salvo pacto en contrario. La referida Ley Núm. 210-2015, por tanto, establece que la duración relevante para el registro es la que iguala o excede los seis años. Esta norma registral responde a un principio tradicional hipotecario de que solo los arrendamientos de larga duración, por su efecto frente a terceros y su potencial sobre el tracto y la titularidad, tienen que constar por escrito para acceder al Registro.

Cónsono con lo anterior, el Artículo 1245 del Código Civil requiere que debe constar en instrumento público para efectos probatorios, el arrendamiento de inmuebles por seis (6) años o más.

Por ello, la redacción actual del Artículo 1343 del Código Civil genera inseguridad jurídica y rompe coherencia histórica entre el Derecho Civil y el Derecho Registral. Esta imprecisión, a su vez, provoca interpretaciones contradictorias en la práctica notarial y en los tribunales, afectando la correcta formación de la voluntad con publicidad registral que garantiza certeza en el tráfico jurídico inmobiliario.

Con el fin de corregir esta inconsistencia, esta Ley enmienda el Artículo 1343 del Código Civil para los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles que deben constar por escrito son aquellos con un término mayor de seis (6) años. Esto es consistente con los Artículos 1245 y 1342 del Código Civil y con el. la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Aun si no se registra el arrendamiento del bien inmueble por largo plazo, deberá constar por escrito para fines probatorios. Esta enmienda restituye la coherencia del Código, reafirma el principio de libertad de formar arrendamientos de corta y mediana duración, y fortalece la seguridad jurídica de los arrendamientos de la que requieren publicidad registral.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 1343 de la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, para que lea como sigue: “Artículo 1343.- Requisito de instrumento público o privado.

Cuando el arrendamiento de un bien inmueble es convenido por un término mayor de seis (6) años, deberá constar por escrito.”

Sección 2.- Separabilidad

Si cualquier cláusula, párrafo, artículo o parte de esta Ley fuese declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará el resto de las disposiciones de esta Ley. El efecto de la sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, artículo o parte de la Ley que hubiere sido declarada inconstitucional.

Sección 3.- Vigencia

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

ADVERTENCIA

-Este documento es una copia de la Ley original de Puerto Rico cuando fue aprobada, no incluye enmiendas posteriores. Está sujeto a las enmiendas posteriores y a la integración de las enmiendas a la ley principal de las Leyes de Puerto Rico. Su distribución electrónica se hace como un servicio público a la comunidad. Siempre busque leyes posteriores para posibles enmiendas a esta ley y/o la ley principal, según enmendada y actualizada en www.LexJuris.net

-
1. [Presione Aquí para ver la Ley Completa, con sus Enmiendas integradas y Actualizada. \(Solo socios y Suscriptores\)](#)
 2. [Presione Aquí para Regresar al Índice y Seleccionar otra ley.](#)
 3. [Presione Aquí para ver Índice por Años desde el 1997 al presente.](#)
 4. [Búsquedas Avanzadas de todas las Leyes de Puerto Rico Actualizadas y la Jurisprudencia desde el 1899 al presente. \(Solo socios y Suscriptores\)](#)