

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17^{ma}. Asamblea
Legislativa

4^{ta}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1194

22 de septiembre de 2014

Presentado por el señor *Torres Torres*

Referido a la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos

LEY

Para enmendar la Norma Duodécima del Artículo 2 de la Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, según enmendada, a los fines de aclarar qué se entenderá por “suma total de hipotecas” para los efectos del cómputo de derechos de arancel del Registro de la Propiedad.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Nuestro Tribunal Supremo está constantemente “actualizando” el Derecho puertorriqueño. Como autoridad judicial máxima en Puerto Rico, interpreta las leyes del Estado Libre Asociado, de manera que se garanticen los derechos constitucionales de la ciudadanía y se cumpla cabalmente con la intención legislativa tras las mismas. Esto implica que, aunque un estatuto puede permanecer incambiado por años, sus implicaciones jurídicas pueden cambiar sustancialmente al pasar del tiempo. Es importante, entonces, que periódicamente esta Asamblea Legislativa revise las Leyes de Puerto Rico a propósito de armonizar su texto con la jurisprudencia pertinente.

La Norma Duodécima del Artículo 2 de la Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, según enmendada, es ejemplo de un estatuto digno de revisión. Dicha disposición legal establece lo siguiente:

“Duodécima - En caso de enajenación, cesión o compraventa de fincas gravadas con hipotecas según el Registro de la Propiedad, de no constar del documento la inclusión de dichas hipotecas en el precio de venta, se tomará como base el precio de la enajenación, cesión o compraventa o la suma total de las hipotecas, lo que

resulte mayor a los efectos de la cancelación de los correspondientes derechos de inscripción”.

La frase “suma total de las hipotecas” ha sido fuente de controversia en repetidas circunstancias, especialmente ante casos de ejecución de una hipoteca en que el inmueble se encuentra gravado con más de una hipoteca. Afortunadamente, el Tribunal Supremo ha atendido el asunto en más de una ocasión y ha establecido interpretaciones contundentes de la frase, aplicables a diferentes escenarios. En los casos Empire Life Ins. Co. v. Registrador, 105 DPR 136 (1976), y Aponte Parés v. Registrador, 106 DPR 176 (1977), el Tribunal dejó claramente establecida la norma de que, para el cómputo de aranceles bajo la Norma Duodécima del Artículo 2 de la Ley Núm. 91, antes citada, solo se toman en consideración el monto de la hipoteca ejecutada y de aquellas que subsistan y sobrevivan a dicha ejecución. Luego, en San Gerónimo Caribe Project v. Registradora, 2013 TSPR 138, el Tribunal reiteró la norma establecida en Empire Life y Aponte Parés de manera aún más precisa, expresando que: (1) si en la venta, voluntaria o forzosa, de la finca hipotecada, subsisten gravámenes anteriores y preferentes, estos serán parte de la “suma total de hipotecas” a las que hace referencia la Norma Duodécima del Artículo 2, antes mencionado, pero (2) si, por lo contrario, no queda gravamen subsistente, se toma como valor del inmueble y base para el cómputo de derechos de arancel bajo este Artículo el principal de la hipoteca ejecutada, siempre que el mismo sea mayor al precio de la compraventa.

En un período de cerca de cuarenta años, el Tribunal Supremo ha sido consistente en su interpretación de la Norma Duodécima del referido Artículo 2 ante casos de ejecución de hipoteca. Sin embargo, el estatuto ha permanecido incambiado en todo este período, lo que ha llevado a que aún hoy día surjan controversias en cuanto a cómo se debe interpretar la frase “suma total de hipotecas” en dichos casos. Esta Asamblea Legislativa tiene la obligación de asegurar que las Leyes de Puerto Rico permanezcan siempre claras y en armonía con el desarrollo del Derecho puertorriqueño. De esta manera, se evita el menoscabo de los derechos de los y las puertorriqueños(as) y se salvaguarda el funcionamiento eficiente de nuestro ordenamiento.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1. - Se enmienda la Norma Duodécima del Artículo 2 de la Ley Núm. 91 de
2 30 de mayo de 1970, según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 2.- Derechos a pagar-Normas

4 El arancel establecido en los números 1 al 4 anteriores regirá de acuerdo con
5 las normas que siguen:

6 Primera...

7 Duodécima - En caso de enajenación, cesión o compraventa de fincas gravadas con
8 hipotecas según el Registro de la Propiedad, de no constar del documento la inclusión
9 de dichas hipotecas en el precio de venta, se tomará como base el precio de la
10 enajenación, cesión o compraventa o la suma total de las hipotecas, lo que resulte
11 mayor a los efectos de la cancelación de los correspondientes derechos de inscripción.
12 *Solamente los gravámenes que subsistan de la venta, voluntaria o forzosa, de la finca*
13 *hipotecada, formarán parte de la suma total de hipotecas, no formando parte de*
14 *dicha suma gravámenes que no subsistan, como aquéllos posteriores y de inferior*
15 *rango. De no subsistir gravámenes, se tomará como valor del inmueble y base para*
16 *cómputo de derechos de arancel bajo este Artículo, el principal de la hipoteca*
17 *ejecutada, siempre que el mismo sea mayor al precio de la compraventa”.*

18 Artículo 2. Vigencia.

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