

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(23 DE JUNIO DE 2010)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea
Legislativa

3ra. Sesión
Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 2683

12 DE MAYO DE 2010

Presentado por los representantes y las representantes *González Colón, Rodríguez Aguiló, Crespo Arroyo, Pérez Otero, Aponte Hernández, Bonilla Cortés, Bulerín Ramos, Casado Irizarry, Chico Vega, Cintrón Rodríguez, Colón Ruiz, Correa Rivera, Fernández Rodríguez, Jiménez Negrón, Jiménez Valle, León Rodríguez, López Muñoz, Márquez García, Méndez Núñez, Navarro Suárez, Nolasco Ortiz, Peña Ramírez, Pérez Ortiz, Quiles Rodríguez, Ramírez Rivera, Ramos Peña, Ramos Rivera, Rivera Guerra, Rivera Ortega, Rivera Ramírez, Rodríguez Homs, Rodríguez Miranda, Rodríguez Traverzo, Silva Delgado, Torres Calderón y Vega Pagán*

Referido a la Comisión de lo Jurídico y de Etica

LEY

Para disponer que se consideren inscritos todos los documentos presentados hasta el 30 de abril de 2010 y para disponer sobre documentos exentos de esta ley; establecer un plazo para la inscripción de todos los documentos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Registro de la Propiedad es el organismo del gobierno que registra y guarda constancia de los actos y contratos relativos al trámite jurídico de los bienes inmuebles y los derechos anotables sobre los mismos. Su característica principal es dar publicidad a estos actos y contratos. Aún cuando el Registro es declarativo y los derechos se crean fuera de éste, por excepción, las hipotecas y documentos sobre propiedad horizontal nacen jurídicamente al quedar inscritos. Los bancos hipotecarios y los comerciales, por ejemplo, prestan capital, tanto para el ciudadano titular, como para el desarrollo de

proyectos de vivienda o comerciales, en la medida en que están seguros que sus inversiones están garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles. El atraso en la inscripción impide que esos préstamos gocen de garantías reales, lo que hace más difícil el acceso al capital y en consecuencia, el desarrollo económico.

Además, contrario a otros modelos o sistemas de registro, el acto de calificar e inscribir documentos en Puerto Rico está investido de la fe pública registral, por lo que se presume que los derechos o contratos sobre los bienes inmuebles inscritos son válidos y legales. Esa presunción de corrección, esencial para la inversión en el desarrollo económico del país, también se afecta con el atraso que existe en el Registro.

Por otra parte, además de propiciar el desarrollo económico, el Registro de la Propiedad genera altos ingresos para el pueblo de Puerto Rico. Durante los pasados 20 años, la aportación al fondo general por el cobro de aranceles ha sido de más de mil millones de dólares (\$1,000,000,000.00), mientras que el gasto ha sido de menos de trescientos millones (\$300,000,000.00). No obstante generar ganancias de cerca de un 75% de lo recaudado, anualmente se pierden y dejan de cobrar millones de dólares en aranceles, debido al atraso de alrededor de 600,000 documentos que se ha ido acumulando a través de los años. Varios factores han causado este atraso, tales como, el aumento dramático en la presentación de documentos ocurrido durante la década de los noventa, la lentitud en la implantación de modernos sistemas computadorizados, la complejidad de los documentos y sobre todo un crítico desbalance entre los recursos humanos y fiscales asignados al Registro de la Propiedad y la función que éste desempeña en nuestra sociedad.

El atraso en la inscripción de documentos, no solamente atenta contra el tráfico jurídico de bienes inmuebles, sino que lesiona derechos de ciudadanos que esperan 10 ó 15 años para que sus títulos queden inscritos. En ocasiones, se notifican faltas que impiden la inscripción y que por haber transcurrido tanto tiempo desde que se presentó el documento, es imposible resolverlas sin incurrir en gastos adicionales para el notario o la parte interesada. La presente medida devuelve a los consumidores, notarios y al sector financiero del país la certeza de la inscripción, lo que resulta en la seguridad del tráfico jurídico y viabiliza el desarrollo económico. Adviértase que los Notarios certifican, bajo su fe pública, la corrección del documento que autorizan y la legalidad del negocio jurídico que se perfecciona ante ellos.

Esta administración está tomando medidas para eliminar el atraso y modernizar el Registro de la Propiedad, tales como la adquisición de nuevos equipos y programas de computadoras que facilitarán el proceso de inscripción de documentos, revisión del Reglamento Hipotecario y de la Ley Hipotecaria para atemperarlas al siglo XXI y agilizar el despacho, revisión de las normas de procedimientos administrativos internos y la creación de varios grupos de trabajos ("task force") compuestos por Registradores para la calificación e inscripción de los proyectos de viviendas pendientes de

inscripción. Sin embargo, dado el enorme atraso existente, es necesario adoptar una medida transitoria que, sin menoscabar los principios básicos del derecho hipotecario y conservando la fe pública registral, permita que los esfuerzos de calificación e inscripción de documentos se concentren en aquellos relacionados con el desarrollo económico del país, sin que se afecte la fe pública ni la presunción de corrección de los títulos inscritos.

La presente Asamblea Legislativa estima que es urgente y necesario poner al día el Registro de la Propiedad, y eliminar así el efecto negativo que dicho atraso tiene sobre el tráfico jurídico de bienes inmuebles y el desarrollo económico.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Título

2 Esta Ley se conocerá como “Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad”.

3 Artículo 2.-Documentos a los que aplica esta Ley

4 Todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 30 de abril
5 de 2010, quedan inscritos excepto los que se enumeran a continuación:

6 (a) Documentos que comprendan segregaciones de fincas.

7 (b) Documentos que comprendan agrupaciones de fincas.

8 (c) Documentos que comprendan agregaciones de fincas.

9 (d) Documentos que comprendan expropiaciones.

10 (e) Documentos que comprendan expedientes de dominio.

11 (f) Documentos en los cuales se rectifica la cabida o se describe un
12 remanente.

13 (g) Documentos constitutivos de Régimen de Propiedad Horizontal.

14 (h) Documentos posteriores que surjan de los negocios jurídicos
15 mencionados en los incisos (a) al (g) de este Artículo, así como los

1 documentos presentados con posterioridad a la vigencia de esta
2 Ley.

3 (i) Documentos notificados, caducados o en proceso de recalificación.

4 Artículo 3.-Inscripción o Anotación.

5 Los documentos que queden inscritos en virtud de esta Ley, serán identificados
6 en el Diario de Presentación y en la primera página del documento, con una nota que
7 contenga la siguiente información: "INSCRITO en virtud de la Ley para Agilizar el
8 Registro de la Propiedad".

9 Los Registradores de la Propiedad someterán un informe semanal a la Oficina de
10 la Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad, en el que se desglosan los
11 documentos que han sido identificados como inscritos en virtud de esta Ley. Deberá
12 indicar lo siguiente: asiento, diario, número de serie y valor de los comprobantes
13 cancelados, iniciales del empleado y la firma del Registrador a cargo de la supervisión
14 del proceso.

15 Artículo 4.-Asiento de inscripción abreviado; contenido

16 La calificación e inscripción de los documentos excluidos según el Artículo 2
17 precedente, los documentos presentados con posterioridad a la vigencia de esta Ley y/o
18 la expedición de una Certificación Registral, motivará la extensión de un asiento de
19 inscripción de los documentos inscritos en virtud de esta Ley. Dicho asiento contendrá
20 solamente lo siguiente: el titular del derecho, estado civil, naturaleza del negocio
21 jurídico, documento que lo motiva, además se hará constar si existiese cualquier
22 condición especial, fecha y datos de presentación y derechos consignados.

1 Artículo 5.-Inscripción de documentos excluidos; plazo.

2 Los Registradores tendrán un plazo improrrogable no mayor de dos (2) años, a
3 partir de la vigencia de esta Ley, para calificar todos los documentos que no quedan
4 inscritos en virtud de esta Ley. Documentos presentados a partir del 1ro de mayo de
5 2010, tienen que ser calificados, dentro de un término improrrogable de 90 días
6 laborables, contados a partir de la vigencia de esta Ley. El incumplimiento con los
7 términos aquí dispuestos por razones atribuibles únicamente a la conducta del
8 Registrador, conllevará la imposición de sanciones disciplinarias que se dispondrán en
9 el reglamento.

10 Artículo 6.-Documentos presentados con posterioridad al 30 de abril de 2010 y
11 documentos exentos bajo esta Ley.

12 La inscripción de los documentos presentados con posterioridad del 30 de abril
13 de 2010, y de los documentos exentos bajo esta Ley, estará precedida por un asiento de
14 inscripción que contendrá los requisitos establecidos en el Artículo 4 de esta Ley.

15 Esta inscripción o anotación precedente se hará bajo un solo asiento de
16 inscripción, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento, y contendrá la firma del
17 Registrador.

18 Artículo 7.-Presunción de corrección.

19 Las inscripciones practicadas en virtud de esta Ley, se presumen correctas. La
20 corrección de cualquier error se hará de conformidad con la Ley Núm. 198 de 8 de
21 agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la
22 Propiedad; y el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la

1 Propiedad, Reglamento Núm. 2674 de 13 de julio de 1980, según enmendado, o
2 cualquier Reglamento posterior.

3 Artículo 8.-Aranceles

4 Los aranceles consignados con los documentos inscritos al amparo de esta Ley se
5 entenderán correctos y quedan automáticamente cancelados.

6 Artículo 9.-Recogido y destrucción de documentos inscritos

7 Los documentos inscritos en virtud de esta Ley, se conservarán en el Registro de
8 la Propiedad por un periodo de dos (2) años a partir de la vigencia de esta Ley, siempre
9 y cuando se haya extendido un asiento de inscripción según lo dispuesto en el Artículo
10 4 de esta Ley. Transcurrido este plazo y extendido el asiento de inscripción, se
11 retendrán los documentos en el Registro por un periodo adicional de 90 días antes de
12 proceder conforme a la Ley Núm. 444 de 22 de septiembre de 2004, conocida como la
13 Ley de Destrucción de Documentos.

14 No obstante a lo anterior, los documentos constitutivos de servidumbres y
15 condiciones restrictivas relacionados con urbanizaciones y regímenes de propiedad
16 horizontal quedarán legajados en la Sección del Registro correspondiente.

17 Artículo 10.-Separabilidad

18 Si algún artículo de esta Ley fuese declarado nulo por un Tribunal con
19 jurisdicción sobre la materia, los demás artículos quedarán vigentes.

20 Artículo 11.- Prescripción

21 Cualquier reclamación contra el Notario autorizante de un documento inscrito en
22 virtud de esta ley que provenga de algún error causado o que surja por motivo de las

1 inscripciones hechas en virtud de esta Ley, prescribirá al año de haberse extendido y
2 firmado el asiento de inscripción. La prescripción no será de aplicación a actos
3 fraudulentos o contrarios a la Ley.

4 Artículo 12.-Salvedad.

5 Las disposiciones de esta Ley son de carácter transitorio. Las mismas obedecen a
6 circunstancias extraordinarias, de emergencia, salvaguardan la vigencia de los
7 principios hipotecarios y prevalecerán sobre cualquier ley o reglamento que
8 contravenga la misma.

9 Artículo 13.-Reglamento

10 El Secretario de Justicia dispondrá de un plazo de cuarenta (40) días, a partir de
11 la aprobación de esta Ley, para adoptar el reglamento para su implementación.

12 Artículo 14.-Vigencia

13 Esta Ley entrará en vigor cuarenta y cinco (45) días, a partir de su aprobación.