ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16 ta Asamblea Legislativa | 1 ra Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 57

2 de enero de 2009

Presentado por los señores *González Velázquez* y *Arango Vinent*

Referido a la Comisión de lo Jurídico Civil

LEY

Para enmendar el Artículo 52 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", con el propósito de establecer el plazo que tiene el Registrador de la Propiedad para la registrar los documentos presentados en el Registro de la Propiedad.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad” estableció el Registro de la Propiedad como una entidad administrativa, formando parte del Departamento de Justicia, con jurisdicción sobre todo Puerto Rico. El propósito del Registro de la Propiedad es la inscripción de los actos y contratos que afectan a los bienes inmuebles mediante un sistema de publicidad a las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y demás derechos reales, de los derechos anotables sobre los mismos y de las sentencias o resoluciones judiciales que afectan la capacidad civil de los contratantes. Artículo 7 de la Ley Núm. 198, *supra*.

El Registro de la Propiedad es un mecanismo en el cual descansa la constancia de la situación de titularidad de la propiedad inmueble y de todos los demás derechos que de ellos emanan. Por tal razón, es de suma importancia que el Registro de la Propiedad desempeñe sus críticas funciones en una manera segura, confiable y dentro de un **marco de tiempo razonable**, satisfaciendo así las expectativas tanto de dueños de propiedades, investigadores de títulos,

bancos e instituciones financieras, agencias del Gobierno que requieran expropiaciones, y toda persona que desee indagar sobre el estado actual o anterior de alguno de esos derechos reales.

El principio de legalidad que informa el sistema registral, requiere que los títulos que acceden al Registro sean, tanto en el aspecto material como formal, válidos, eficaces y susceptibles de publicidad. La forma de implantar este principio es mediante la calificación que realiza el Registrador. La calificación no es otra cosa que la obligación que tiene el Registrador de examinar los documentos que se presentan para cerciorarse de que éstos son válidos o legales, tanto en el aspecto formal como en el sustantivo, y que por lo tanto, pueden ser inscritos.

El Artículo 65 de la Ley Núm. 198, *supra*, establece la autonomía que tiene el Registrador en su facultad calificadora. Además, establece que contra su calificación solamente procederá el recurso gubernativo, sin que los tribunales u otras autoridades puedan en distinta forma obligar o impedir que practiquen cualquier operación registral. Inclusive, a principios del siglo pasado se resolvió que no puede acudirse al tribunal a solicitar la expedición de un mandamus para lograr esos propósitos. Cividanes v. Registrador, 11 D.P.R. 271 (1906).

El Artículo 52 de la Ley Núm. 198, *supra*, dispone que el Registrador de la Propiedad tiene sesenta (60) días para calificar un documento, desde "…su presentación o de corregidas las faltas que se hayan señalado, o de radicado el Escrito de Recalificación, salvo por justa causa que fuere debidamente justificada y admitida por el Director…". No obstante, este término es uno ilusorio, pues el Artículo 66.2 del Reglamento Hipotecario identifica varias situaciones consideradas como justa causa, dejando la puerta abierta para la justificación del atraso con cualquier excusa presentada al Director Administrativo. Rivera L., El Procedimiento de Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, 30_2 R.U.I.P.R. 287.

Entre las circunstancias que el Director considerará como justa causa, el Artículo 66.2 enumera las siguientes: escasez de personal; escasez de libros u otros materiales necesarios para la registración; ausencia prolongada del Registrador, debidamente autorizada; reorganización de la sección; aumento inusitado de la presentación; complejidad o volumen extremo del documento concernido; actos de la naturaleza; y cualquier otra causa extrema que fuere debidamente justificada ante el Director Administrativo.

El hecho de que un documento tarde años en ser calificado e inscrito tiene un efecto adverso sobre la economía y las salvaguardas que el Registro provee a la ciudadanía. Es por esto que la Asamblea Legislativa entiende necesario enmendar la Ley Hipotecaria y del Registro de la

Propiedad, con el propósito de establecer que en los casos en que no se puedan registrar los documentos dentro del término establecido en el Artículo 52, debido a que ha mediado justa causa, los mismos quedarán inscritos luego de pasados tres (3) años desde su presentación.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1. – Se enmienda el Artículo 52 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", para que lea:

"Artículo 52.

Se registrarán los documentos dentro de los sesenta (60) días siguientes a su presentación o de corregidas las faltas que se hayan señalado, o de radicado el escrito de Recalificación, salvo por justa causa que fuere debidamente justificada y admitida por el Director. Dentro del mismo término notificarán las faltas y actuarán respecto de los títulos defectuosos conforme al Artículo 69 de esta Ley.

El término del asiento de presentación caducará a los sesenta (60) días a partir de la notificación por defecto del documento presentado. No obstante, quedará interrumpido dicho término cuando dentro del mismo, **[ocurran]** *ocurra* cualquiera de las siguientes situaciones:

1ro. Se corrija el defecto notificado, según lo dispuesto en el Artículo 69 de esta Ley.

2do. Se radique ante el registrador el escrito solicitando recalificación según dispone el Artículo 70 de esta Ley.

3ro. Se tome anotación preventiva por sesenta (60) días dispuesta, por el Artículo 71 de esta Ley.

4to. Se recurra gubernativamente de acuerdo al Artículo 76 de esta Ley.

El registrador hará constar la interrupción del término, así como la caducidad por nota fechada en el Diario al margen del asiento o del sistema electrónico de presentación.

El documento quedará inscrito si dentro del término de tres (3) años, contados a partir de la fecha de presentación, no se ha registrado el mismo, debido a que ha mediado justa causa debidamente justificada y admitida por el Director."

Artículo 2. – Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.