

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1410

11 de febrero de 2010

Presentado por el señor *Hernández Mayoral*

Referido a la Comisión de lo Jurídico Civil

LEY

Para enmendar el Artículo 42 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979”, a los fines de facultar al Registro de la Propiedad a aceptar actas notariales de cada notario que indiquen que cierta porción de sus escrituras de hipoteca es repetitiva; para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El tráfico jurídico hipotecario conlleva el otorgamiento de escrituras repetitivas y uniformes en su contenido creando un cúmulo innecesario de folios o páginas en copias simples y certificadas cuando se presentan las últimas al Registro de la Propiedad para su debida inscripción. Esto a su vez conlleva el doble trabajo de parte de nuestros servidores públicos de revisar, evaluar, calificar, inspeccionar, custodiar y duplicar, una y otra vez, instrumentos públicos hipotecarios repetitivos. Todo ello significa que se ocupan esos recursos humanos ineficazmente –aparte de desperdiciar recursos materiales– que limitan el tiempo y esfuerzo, y por ende, costos que de otro modo pueden ser dirigidos a otras labores. A modo de ejemplo, podemos hacer constar la falta de espacio para almacenar documentos y los costos que ello implica, así como los gastos relacionados a la duplicación de estas copias.

El paso de los años ha demostrado que las exigencias del mercado hipotecario estandarizan los documentos necesarios para culminar una transacción de este tipo, incluida la escritura de hipoteca. Ello es así porque las particularidades de las distintas agencias u

organizaciones que intervienen en el mercado hipotecario por medio de reglamentación, incentivos o privilegios, así lo exigen e imponen.

A manera de ejemplo, cada escritura de hipoteca pudiera contener treinta o más páginas. Aún imprimiéndolas por ambas caras del folio, requerirían dieciséis o más de dichos folios. De éstas, al menos veinticinco son uniformes y por tanto repetitivas para cada transacción hipotecaria, según sea el caso. De los diversos productos hipotecarios el más frecuente es el préstamo convencional, el cual puede eventualmente ser adquirido por Fannie Mae, Federal National Mortgage Association (FNMA por sus siglas en inglés) y/o Freddie Mac, Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC). Los otros son los que asegura la agencia federal de vivienda (FHA por sus siglas en inglés), la agencia de hogares de agricultores (FMHA) y los que garantiza la Administración Federal de Veteranos. Todas las escrituras aceptadas por las antes descritas agencias u organizaciones son voluminosas y con cláusulas estandarizadas.

La presente Ley tiene el propósito de simplificar la expedición de copias por parte de los notarios públicos de Puerto Rico así como facilitar el manejo y calificación de estas ante el Registro de la Propiedad, lo que conllevará el ahorro de recursos materiales y humanos para maximizar su eficacia.

Esta medida autoriza a los notarios a suscribir actas notariales en las cuales indiquen que habrán de autorizar instrumentos hipotecarios en los cuales serán repetitivos en determinadas cláusulas y que las copias certificadas que expidan de los mismos podrán omitir dichas cláusulas consignadas en el acta notarial previa notificación y presentación a las secciones correspondientes del Registro de la Propiedad. Conforme a ello, se faculta al Departamento de Justicia a promulgar reglamentación para la calificación y manejo de dichas copias certificadas abreviadas.

La Artículo 165.1 del Reglamento Hipotecario faculta a los registradores de la propiedad a extender inscripción por referencia en inscripciones subsecuentes con pactos y condiciones iguales a la primera inscripción sea o no de la misma finca. No obstante, no faculta a los notarios a autorizar un acta notarial indicando que expedirá instrumentos hipotecarios modelo con pactos y condiciones iguales que autorizará y que eventualmente expedirá copias abreviadas evitando la repetición de folios que contengan dichas disposiciones repetitivas. Por lo tanto, la presente Ley faculta a los notarios a expedir copias certificadas omitiendo los folios que

contengan los pactos y condiciones iguales en escrituras modelos, pero haciendo referencia a la otorgamiento de las mismas según el acta notarial previa.

Por todo lo antes mencionado, esta Ley enmienda en lo pertinente, la Ley Hipotecaria en cuanto a la forma de expedir la copia certificada de los instrumentos públicos hipotecarios.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 42 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979,
2 según enmendada, conocida como “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979”,
3 para que lea como sigue:

4 “Capítulo 109.- Títulos Sujetos a Inscripción.

5 Artículo 42.- Escrituras o documentos.

6 Para que puedan ser inscritos los títulos a que se refiere la sec. 2201 de este título,
7 deberán constar en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por
8 autoridad judicial o funcionario competente, en la forma que prescriban las leyes y
9 reglamentos, salvo en los casos en que expresamente la ley establezca una forma distinta.

10 *Se faculta al Registro de la Propiedad a aceptar actas notariales de cada notario que*
11 *indiquen que cierta porción de sus escrituras de hipoteca es repetitiva. El notario podrá*
12 *eventualmente expedir copias certificadas abreviadas de las transacciones hipotecarias,*
13 *evitando la repetición de porciones cuyo contenido de forma y sustancia sean los mismos a*
14 *instrumentos públicos hipotecarios anteriores de ese notario.”*

15 Artículo 2.- Se ordena al Departamento de Justicia a promulgar reglamentación para la
16 calificación y manejo de la copias certificadas abreviadas de conformidad con lo aquí
17 establecido.

18 Artículo 3.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.