

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16<sup>ta.</sup> Asamblea  
Legislativa

3<sup>ra.</sup> Sesión  
Ordinaria

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 1634**

10 de mayo de 2010

Presentado por el señor *Rivera Schatz*; la señora *Nolasco Santiago*; los señores *Arango Vinent*, *Seilhamer Rodríguez*, *Ríos Santiago*; las señoras *Padilla Alvelo*, *Arce Ferrer*; el señor *Berdiel Rivera*; la señora *Burgos Andújar*; los señores *Díaz Hernández*, *González Velázquez*, *Martínez Maldonado*, *Martínez Santiago*, *Muñiz Cortés*; las señoras *Peña Ramírez*, *Raschke Martínez*, *Romero Donnelly*, *Santiago González*; el señor *Soto Díaz*; la señora *Soto Villanueva*; el señor *Torres Torres*; y la señora *Vázquez Nieves*

*Referido a la Comisión de lo Jurídico Civil*

**LEY**

Para disponer que se consideren inscritos todos los documentos presentados hasta 30 de abril de 2010, excepto las segregaciones, rectificaciones de cabida, desarrollo de proyectos, tales como condominios, urbanizaciones y desarrollos comerciales, y documentos notificados, caducados o en proceso de recalificación; para disponer sobre documentos exentos de esta ley; establecer un plazo para la inscripción de todos los documentos; para disponer de un periodo de dos (2) años donde una parte interesada puede presentar mejor título ante los Registradores de la Propiedad que contravenga la inscripción realizada al amparo de esta Ley.

**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. Asimismo cualquier parte afectada por la inscripción de documentos en virtud de esta ley, dispondrá de un término de dos (2) años para solicitar una revisión de la misma ante el Registrador de la sección correspondiente.

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 Atender el Atraso del 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 de 2010,

5           quedan inscritos excepto los que se enumeran a continuación:

6                   (a)    Documentos que comprendan segregaciones de fincas.

7                   (b)    Documentos en los cuales se rectifica la cabida o se describe un  
8                   remanente.

9                   (c)    Documentos constitutivos de Régimen de Propiedad Horizontal.

1 (d) Documentos posteriores a los mencionados en los incisos (a) al (c) de  
2 este Artículo, así como los documentos presentados con posterioridad a la  
3 vigencia de esta ley.

4 (e) Documentos notificados, caducados o en proceso de recalificación.

5 Artículo 3. - Inscripción o Anotación.

6 La inscripción o anotación del documento se hará constar mediante una nota al diario y  
7 en el documento. En ningún caso llevará la firma del Registrador ni sus iniciales.

8 Artículo 4. – Asiento de inscripción; contenido

9 La calificación e inscripción de los documentos excluidos según el Artículo 2  
10 precedente, los documentos presentados con posterioridad a la vigencia de esta ley y/o la  
11 expedición de una Certificación Registral, motivará la extensión de un asiento de inscripción de  
12 los documentos inscritos en virtud de esta ley. Dicho asiento contendrá solamente lo siguiente:  
13 el titular del derecho, estado civil, naturaleza del negocio jurídico, documento que lo motiva,  
14 fecha y datos de presentación y derechos consignados.

15 En los casos de agrupación, agregación, expropiación y expediente de dominio, se  
16 incluirá además la descripción de la finca.

17 Artículo 5. – Inscripción de documentos excluidos; plazo.

18 Los Registradores tendrán un plazo no mayor de dos (2) años, a partir de la vigencia de  
19 esta Ley, para calificar todos los documentos que no quedan inscritos en virtud de esta ley.  
20 Documentos presentados a partir del 1ro de mayo de 2010, tienen que ser calificados en un  
21 término improrrogable de 60 días laborables.

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

1           La inscripción de los documentos presentados a partir del 30 de abril de 2010, estará  
2 precedida por un asiento de inscripción que contendrá los requisitos establecidos en el Artículo  
3 4 de esta Ley.

4

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

7           Artículo 7. – Presunción de corrección.

8           Las inscripciones practicadas en virtud de esta ley, se presumen correctas. Esta  
9 presunción de corrección podrá ser revisada por el Registrador de la sección correspondiente, a  
10 solicitud de parte interesada, durante dos (2) años contados a partir de la fecha de vigencia de  
11 esta ley. El Registrador tendrá la facultad para revisar dichas inscripciones e incluso dejar sin  
12 efecto las mismas, de ser éstas contrarias a derecho.

13           Artículo 8. – Aranceles

14           Los aranceles consignados con los documentos inscritos al amparo de esta ley se  
15 entenderán correctos y quedan automáticamente cancelados.

16           Artículo 9. – Recogido y destrucción de documentos inscritos

17           Los documentos inscritos en virtud de esta ley, se conservarán en el Registro de la  
18 Propiedad por un periodo de dos (2) años a partir de la vigencia de esta ley, siempre y cuando se  
19 haya extendido un asiento de inscripción según dispuesto en el Artículo 4 de esta Ley.  
20 Transcurrido este plazo y extendido el asiento de inscripción, se procederá conforme a la Ley  
21 Núm. 444 de 22 de septiembre de 2004, conocida como la Ley de Destrucción de Documentos.

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

4           Artículo 10. – Separabilidad

5           Si algún artículo de esta ley fuese declarado nulo por un Tribunal con jurisdicción sobre  
6 la materia, los demás artículos quedarán vigentes.

7           Artículo 11. – Salvedad.

8           Las disposiciones de esta ley prevalecerán sobre cualquier ley o reglamento que  
9 contravenga la misma.

10          Artículo 12. - Reglamento

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

13          Artículo 13. - Vigencia

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