

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1826

14 de octubre de 2010

Presentado por el señor *Rivera Schatz*

Referida a la Comisión de Jurídico Civil

LEY

Para enmendar el subinciso (3) del inciso (c) de la Regla 58.3 y la Regla 58.9 de las de Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas, a fin de extender el término de vigencia de la certificación registral; requerir la inclusión de un estudio de título en los casos donde la certificación haya sido expedida en una fecha que sobrepasa los tres meses previos a la presentación de la demanda; disponer las reglas de término y preparación de los estudios de título; requerir que cualquier solicitud de retiro o distribución del dinero depositado esté juramentada; disponer requisitos de contenido de la solicitud de retiro o distribución; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Las normas y principios aplicables al ejercicio del derecho de expropiación del Estado surgen de diversas fuentes jurídicas, incluyendo las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, las cuales regulan complementariamente el procedimiento judicial aplicable a estos casos. Entre éstas, el inciso (c) de la Regla 58.3 de Procedimiento Civil de 2009 dispone los documentos que deberán acompañar la demanda de expropiación forzosa, los cuales constituirán el legajo de expropiación. Dicho inciso, en el subinciso (3), requiere la inclusión de una certificación expedida por el Registro de la Propiedad dentro de los tres meses anteriores a la presentación de la demanda. El requisito de certificación registral responde a la necesidad de establecer quiénes son las personas naturales o jurídicas con interés o derecho sobre la propiedad a los fines de garantizarles el debido proceso de ley. De igual forma, el término de tres meses pretende procurar que el procedimiento se lleve a cabo con información corriente, vigente y adecuada.

A pesar de los principios anteriormente expuestos, al analizar la viabilidad de estas reglas y procedimientos es preciso considerar los aspectos prácticos de su operación. Por un lado, el

problema de atraso en el Registro de la Propiedad como consecuencia, entre otros, del alto nivel de tráfico económico y jurídico, dificulta la rápida disposición de las solicitudes de certificaciones registrales. Por otro lado, la gran cantidad de requisitos sustantivos y trámites procesales con los que debe cumplir la entidad expropiante convierten este periodo de tiempo de tres meses en uno impráctico y oneroso. Esta situación no solo provoca dilación en el desarrollo de obras públicas esenciales sino que presupone un aumento en el costo de las mismas. A tenor con lo anterior, es preciso establecer mecanismos pragmáticos que concilien adecuadamente el interés gubernamental de adquirir propiedad para el desarrollo de obras públicas y los derechos constitucionales de los ciudadanos.

En reconocimiento de lo anterior, la presente Asamblea Legislativa estima necesario enmendar el subinciso (3) del inciso (c) de la Regla 58.3 de Procedimiento Civil de 2009 a los fines de extender el término de vigencia de la certificación registral de tres a seis meses. A su vez, se dispone que en los casos donde la certificación fue expedida dentro del periodo de seis meses, pero en una fecha que sobrepasa los tres meses previos a la presentación de la demanda, la entidad expropiante deberá acompañar o suplementar la certificación registral con un estudio de título realizado dentro de los diez días anteriores a la presentación de la demanda. Este procedimiento no solo mantiene la confiabilidad de una certificación registral, sino que permite que el legajo de expropiación contenga información registral actualizada. Igualmente, a los fines de proveerle un mayor grado de confianza a los estudios de título aquí requeridos, se dispone que los mismos deberán ser realizados por un notario público, o por una persona natural o jurídica que posea póliza de seguro que responda por cualquier error u omisión en el título.

Por otro lado, si bien el mecanismo previamente referido provee un nivel adecuado de confiabilidad sobre la identidad de las partes con interés y la naturaleza de sus derechos sobre la propiedad objeto de expropiación, lo cierto es que la realidad registral de una propiedad no necesariamente corresponde o coincide con su realidad extra-registral. En ocasiones, dichas discrepancias tienen el efecto de privar o retrasar el acceso de una persona con derecho o interés propietario a la justa compensación. Igualmente, cualquier omisión afecta el derecho al debido proceso de ley de dichas partes. Evidentemente, la persona que tiene mayor conocimiento sobre los intereses y transacciones que afectan la propiedad es su titular. En reconocimiento de esto, se enmienda, a su vez, la regla 58.9 de Procedimiento Civil de 2009 a los fines de requerir que toda solicitud de retiro o distribución del dinero depositado deba estar juramentada. De igual forma,

se dispone que en dicha solicitud, la parte deberá certificar que ha revisado el legajo de expropiación y que el mismo refleja adecuadamente todas las personas que, según su conocimiento, tienen un derecho sobre dicha propiedad, incluyendo: los dueños(as), ocupantes, arrendatarios(as), usufructuarios(as) y acreedores(as) hipotecarios(as). En los casos donde la parte tenga conocimiento de alguna transacción o derecho sobre la propiedad que no surja del legajo de expropiación, se requiere que la parte así lo notifique al Tribunal.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el subinciso (3) del inciso (c) de la Regla 58.3 de las de
2 Procedimiento Civil de 2009, según enmendadas, para que lea como sigue:

3 “Regla 58.3.- Demanda; legajo de expropiación

4 (a) ...

5 (b) ...

6 (c) Legajo de expropiación. La demanda estará acompañada de los
7 siguientes documentos que constituirán el legajo de expropiación:

8

9 (1) ...

10

11 (2) Una certificación expedida por el Registro de la Propiedad dentro
12 de los **[tres (3)] seis (6)** meses anteriores a la presentación de la demanda. *No*
13 *obstante, en los casos donde la certificación fue expedida dentro del periodo*
14 *de seis (6) meses antes dispuesto, pero en una fecha que sobrepasa los tres (3)*
15 *meses previos a la presentación de la demanda, deberá acompañarse con la*
16 *certificación expedida por el Registro de la Propiedad, un estudio de título*
17 *reciente. A estos fines, un estudio de título reciente significa un estudio de*

1 *título realizado dentro de los diez (10) días anteriores a la presentación de la*
2 *demanda. El estudio de título antes mencionado deberá ser realizado por un*
3 *notario público, o por una persona natural o jurídica que posea póliza de*
4 *seguro que responda por cualquier error u omisión en el título.*

5

6 (4) ...

7 (5) ...

8 (d)..."

9 Artículo 2.- Se enmienda la Regla 58.9 de las de Procedimiento Civil de 2009, según
10 enmendadas, para que lea como sigue:

11 “Regla 58.9. El depósito y su distribución-

12 La parte demandante depositará con el tribunal cualquier dinero que exija la ley como
13 una condición para el ejercicio del poder de expropiación forzosa, y aunque la ley no lo exija,
14 podrá hacer un depósito en los casos en que el estatuto lo permita. En esos casos, el tribunal y
15 los abogados o abogadas expedirán todos los procedimientos, incluso aquellos para la
16 distribución del dinero así depositado y para la determinación y pago de justa compensación.
17 Si la compensación adjudicada finalmente a cualquier parte demandada excede la suma que
18 se le haya pagado a dicha parte demandada al efectuar la distribución del depósito, el tribunal
19 dictará sentencia contra la parte demandante y a favor de aquella parte demandada por dicha
20 deficiencia. Si la compensación finalmente adjudicada a cualquier parte demandada fuese
21 menos que la suma que se le haya pagado, el tribunal dictará sentencia contra la parte
22 demandada y a favor de la parte demandante por el exceso.

1 *Toda solicitud de retiro o distribución del dinero depositado deberá estar*
2 *juramentada. En la misma, la parte deberá certificar que ha revisado el legajo de*
3 *expropiación y que el mismo refleja adecuadamente todas las personas que, según su*
4 *conocimiento, tienen un derecho sobre dicha propiedad, incluyendo: los(las) dueños(as),*
5 *ocupantes, arrendatarios(as), usufructuarios(as) y acreedores(as) hipotecarios(as). En caso*
6 *que la parte tenga conocimiento de alguna transacción o derecho sobre la propiedad que no*
7 *surja del legajo de expropiación, ésta deberá así notificarlo al Tribunal.*

8 *Artículo 3.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.*