

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta.} Asamblea
Legislativa

7^{ma.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 2583

7 de mayo de 2012

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

Referido a las Comisiones de lo Jurídico Civil; y de Urbanismo e Infraestructura

LEY

Para enmendar el Artículo 247 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”, a los fines de eximir al Departamento de la Vivienda de realizar las rectificaciones de cabida por el proceso de Expediente de Dominio en todo exceso mayor del veinte por ciento (20%) siempre y cuando el Departamento sea el titular de la finca o haya otorgado dicho título; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Departamento de la Vivienda fue creado en virtud de la Ley Núm. 97 de 10 de junio de 1972, según enmendada, con el propósito de dar un enfoque integral al problema de la vivienda en Puerto Rico y para establecer una coordinación adecuada entre las diferentes agencias que tienen inherencia en este sector programático.

Luego, mediante la Ley Núm. 58 - 1991, según enmendada, se adoptó la “Ley para Reorganizar el Departamento de la Vivienda”. Esta ley creó un nuevo concepto del Departamento para dirigir sus esfuerzos en ser facilitador en el desarrollo de viviendas de interés social, fortalecer su rol social y comunal en la rehabilitación de viviendas y propiciar la participación del sector privado en la construcción de viviendas de interés social.

Como es de todos conocido, el Departamento de la Vivienda es el organismo de la rama ejecutiva dedicado a ofrecerle al pueblo de Puerto Rico la oportunidad de vivir en un hogar

propio y seguro, a través de sus diferentes programas de ayuda. La gran mayoría de los casos que allí se atienden son de familias de escasos recursos económicos.

Actualmente, el Departamento de la Vivienda enfrenta el problema de un creciente número de casos en los cuales, al otorgársele título de propiedad a sus clientes, por error o inadvertencia, se inscribieron las fincas con cabidas erróneas, algunas de ellas reflejando un aumento en cabida mayor del veinte por ciento. A estas familias de escasos recursos se les hace muy oneroso contratar los servicios de un abogado para que los represente en un tribunal para corregir dichas discrepancias, por lo que es injusto que nuestros beneficiarios carguen con esta responsabilidad.

La Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979 establece el Registro de la Propiedad como el instrumento básico o esencial del Derecho Inmobiliario Registral el cual provee seguridad al tráfico jurídico de los bienes inmuebles, a través de la publicidad que éste brinda. Así, de la confiabilidad del Registro dependen la banca hipotecaria, los constructores de hogares, los notarios, las compañías aseguradoras, los ciudadanos y sobre todo, el Departamento de la Vivienda como agencia facilitadora para conocer y proteger los intereses de los propietarios que inscriben sus derechos en el registro.

El Artículo 247 de la Ley Núm. 198, *supra*, indica el proceso por el cual se lleva a cabo la rectificación de cabida de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad. El referido Artículo establece, en su tercer inciso, que todo exceso en cabida mayor a un veinte (20%) por ciento de la cantidad inscrita se corregirá mediante Expediente de Dominio. El Expediente de Dominio es un procedimiento *ex-parte* que se realiza en los tribunales, el cual conlleva tiempo y dinero, además de carga de trabajo adicional para nuestros tribunales y carga al bolsillo de nuestra gente más necesitada.

A tenor con lo anterior, es la intención de esta Asamblea Legislativa de Puerto Rico buscar alternativas para que las situaciones de rectificación de cabida de más de un veinte por ciento (20%), cuya diferencia obedece a discrepancias, y en terrenos en que el Departamento de la Vivienda sea el titular o haya otorgado título, se le permita al Departamento de la Vivienda realizar la rectificación, mediante escritura pública, atendándose los casos con prontitud, en aras de brindar servicios ágiles a la ciudadanía para que tengan un verdadero acceso a la justicia y lograr la economía procesal deseada.

Es el interés de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico que la ciudadanía acceda a servicios ágiles y de excelencia. Asimismo, la Asamblea Legislativa reconoce que el cúmulo de trámites por vía judicial conlleva dilaciones en la tramitación de documentos que son de vital importancia para la comunidad en general. En su virtud, la Asamblea Legislativa dispone que se enmiende la Ley Hipotecaria de Puerto Rico para permitirle, vía excepción, al Departamento de la Vivienda, las rectificaciones de cabidas realizadas por éstos mediante escritura pública, cuando la diferencia constituya una falta conforme al Art. 247.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda el inciso tercero del Artículo 247, de la Ley Núm. 198 de
2 agosto de 1979, según enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 247.-

4 La rectificación de cabida de todas las fincas ya inscritas podrá hacerse constar en el
5 Registro por cualquiera de los medios que siguen:

6 ...

7 Tercero. - Mediante expediente de dominio, por todo el exceso, cuando éste fuere mayor
8 del veinte (20) por ciento. En este caso se citará el dueño anterior inmediato aunque haya
9 transmitido por escritura pública. *En los casos en que el Departamento de la Vivienda sea*
10 *el titular de dicha finca o haya otorgado dicho título, la rectificación de cabida podrá*
11 *realizarse mediante escritura pública y la oportuna mensura técnica acreditada con*
12 *arreglo a lo dispuesto en esta Ley.”*

13 Artículo 2.-El Departamento de Justicia adoptará las medidas pertinentes para la
14 conformación del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la
15 Propiedad.

16 Artículo 3.- Si cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte de la presente
17 Ley fuera declarada inconstitucional o nula por un Tribunal competente, tal declaración no

1 afectará o invalidará las restantes disposiciones de esta Ley, sino que su efecto se limitará a la
2 palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte específica declarada inconstitucional o nula y la
3 nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, oración, artículo, sección o parte de la presente
4 Ley declarada en algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su
5 aplicación o validez en cualquier otro caso.

6 Artículo 4.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.