

**SENADO DE PUERTO RICO**

**P. del S. 417**

31 de marzo de 2017

Presentado por el señor *Torres Torres*

*Referido a la Comisión de Gobierno*

**LEY**

Para enmendar la Norma Duodécima del Artículo 2 de la Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, según enmendada, a los fines de aclarar qué se entenderá por “suma total de hipotecas” para los efectos del cómputo de derechos de arancel del Registro de la Propiedad y excluir de la aplicación de la norma sobre cancelación de asientos posteriores a las hipotecas concedidas por el Estado Libre Asociado a través de las agencias, corporaciones públicas o municipios que conceden este tipo de préstamo.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Nuestro Tribunal Supremo está constantemente “actualizando” el Derecho puertorriqueño. Como autoridad judicial máxima en Puerto Rico, interpreta las leyes del Estado Libre Asociado, de manera que se garanticen los derechos constitucionales de la ciudadanía y se cumpla cabalmente con la intención legislativa tras las mismas. Esto implica que, aunque un estatuto puede permanecer inalterado por años, sus implicaciones jurídicas pueden cambiar sustancialmente al pasar del tiempo. Es importante, entonces, que periódicamente esta Asamblea Legislativa revise las Leyes de Puerto Rico a propósito de armonizar su texto con la jurisprudencia pertinente.

La Norma Duodécima del Artículo 2 de la Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, según enmendada, es ejemplo de un estatuto digno de revisión. Dicha disposición legal establece lo siguiente:

“Duodécima - En todo caso de transmisión de fincas hipotecadas se cobrará lo que sea mayor entre la suma total de las hipotecas o el valor de transmisión.”.

La frase “suma total de las hipotecas” ha sido fuente de controversia en repetidas circunstancias, especialmente ante casos de ejecución de una hipoteca en que el inmueble se encuentra gravado con más de una hipoteca. Afortunadamente, el Tribunal Supremo ha atendido el asunto en más de una ocasión y ha establecido interpretaciones contundentes de la frase, aplicables a diferentes escenarios. En los casos *Empire Life Ins. Co. v. Registrador*, 105 DPR 136 (1976), y *Aponte Parés v. Registrador*, 106 DPR 176 (1977), el Tribunal dejó claramente establecida la norma de que, para el cómputo de aranceles bajo la Norma Duodécima del Artículo 2 de la Ley Núm. 91, antes citada, solo se toman en consideración el monto de la hipoteca ejecutada y de aquellas que subsistan y sobrevivan a dicha ejecución. Luego, en *San Gerónimo Caribe Project v. Registradora*, 2013 TSPR 138, el Tribunal reiteró la norma establecida en *Empire Life* y *Aponte Parés* de manera aún más precisa, expresando que: (1) si en la venta, voluntaria o forzosa, de la finca hipotecada, subsisten gravámenes anteriores y preferentes, estos serán parte de la “suma total de hipotecas” a las que hace referencia la Norma Duodécima del Artículo 2, antes mencionado, pero (2) si, por lo contrario, no queda gravamen subsistente, se toma como valor del inmueble y base para el cómputo de derechos de arancel bajo este Artículo el principal de la hipoteca ejecutada, siempre que el mismo sea mayor al precio de la compraventa.

La Asamblea Legislativa tiene amplia facultad para aprobar, derogar o enmendar las leyes y atemperarlas a las necesidades y a la política pública que haya estimado establecer para lograr sus objetivos. En el ejercicio de esta facultad, se ha determinado atender la laguna legal existente estableciendo que la Norma Duodécima del Artículo 2 aplicará tanto en el caso de venta voluntaria como forzosa y que, en ambos casos, la expresión “suma total de hipotecas” se referirá a la suma de aquellas que subsistan la venta, no formando parte de la misma gravámenes posteriores o de menor rango. Además se incluye lenguaje para excluir de la aplicación de la norma sobre cancelación de asientos posteriores a las hipotecas concedidas por el Estado Libre Asociado a través de las agencias, corporaciones públicas o municipios que conceden este tipo de préstamo. Esto como una propuesta para minimizar el impacto de la pérdida de fondos públicos que han sido invertidos en este tipo de transacción y que no podrán ser recuperados.

**DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

1            Artículo 1. - Se enmienda la Norma Duodécima del Artículo 2 de la Ley Núm. 91 de  
2 30 de mayo de 1970, según enmendada, para que lea como sigue:

3            “Artículo 2.- Derechos a pagar-Normas

4                    El arancel establecido en los números 1 al 4 anteriores regirá de acuerdo con  
5 las normas que siguen:

6            Primera...

7            Duodécima - En todo caso de transmisión de fincas hipotecadas se cobrará lo que sea  
8 mayor entre la suma total de las hipotecas o el valor de transmisión.

9            *En los casos de ventas judiciales como resultado de ejecución de hipotecas o*  
10 *embargos, la cancelación de los asientos posteriores se practicará libre del pago de*  
11 *arancel, exceptuando los gravámenes a favor del Estado Libre Asociado de Puerto*  
12 *Rico, sus agencias, corporaciones públicas y municipios, y se pagará por el monto*  
13 *total de la hipoteca o embargo que se ejecute. En el caso de venta judicial, aplicará la*  
14 *norma dispuesta para la transmisión de fincas hipotecadas, la cual establece que se*  
15 *cobrará la cantidad que sea mayor entre la suma total de las hipotecas o el valor de*  
16 *la transmisión. La suma total de las hipotecas no incluirá las hipotecas posteriores ni*  
17 *las de rango inferior, tomándose en consideración a tales efectos únicamente la*  
18 *hipoteca ejecutada y los gravámenes que subsistan a la venta judicial.”*

19            Artículo 2. Vigencia.

20                    Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.