

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

4^{ta.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 977

18 de agosto de 2022

Presentado por el señor *Aponte Dalmau*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo 185 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, para que garantizar una participación mayor al Estado Libre Asociado y a sus gobiernos municipales en los procesos de expediente de dominio; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El expediente de dominio es la herramienta que provee el ordenamiento para que se inscriba el título del dueño del inmueble en el Registro de la Propiedad cuando la propiedad no aparece inscrita en el Registro. En esos casos, debe someterse al Tribunal una petición haciendo constar la ausencia de título inscribible para que se anote la existencia de la finca correspondiente y se le asigne titularidad. El proceso de expediente de dominio debe incluir la verificación y cotejo riguroso por parte del Tribunal para garantizar el interés propietario de terceros independientemente de si ese interés estaba inscrito o no en el Registro de la Propiedad.

El artículo 185 de la la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, establece el mecanismo para la evaluación de un expediente de dominio. No obstante, no obliga a la parte promovente a incluir como demandado en el recurso judicial al

Departamento de Transportación y Obras Públicas -en representación del interés del Estado Libre Asociado- y al gobierno municipal del municipio donde esté sito el inmueble objeto del recurso. Mediante esta ley se atiende esta situación.

El ordenamiento actual limita la intervención de los gobiernos estatales y municipales al recibimiento de una “notificación” del recurso presentado. Este mecanismo no brinda garantías suficientes para la protección del interés público. Por ello, se incorporan enmiendas para obligar a la inclusión de las entidades gubernamentales como partes indispensables en el pleito de expediente de dominio. Se aclara, sin embargo, que éstas podrán salir del pleito certificando que no poseen interés propietario o fiscal que reclamar. La emisión de dicha certificación impondrá responsabilidades a los funcionarios que no custodiaron debidamente el interés público.

Se incorporan además enmiendas de estilo y para actualizar el texto vigente a la adopción del nuevo código civil de 2020.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 185 de la Ley 210-2015, según enmendada,
2 conocida como “Ley del registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
3 Asociado de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

4 “ARTÍCULO 185. – Dominio sin título inscribible; expediente de dominio;
5 formalidades para justificar el dominio; requisitos.

6 Todo propietario que carezca de título inscribible de dominio, podrá inscribirlo si
7 cumple con los siguientes requisitos:

8 1. Presentará un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia
9 correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que radique la
10 porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en varias

1 demarcaciones territoriales. Si se presenta el escrito ante una sala sin competencia, el
2 tribunal de oficio, lo trasladará a la sala correspondiente. El escrito contendrá las
3 siguientes alegaciones:

4 a. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo
5 tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si
6 hubiera alguna diferencia.

7 b. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de
8 acuerdo a los títulos presentados. De haberse practicado alguna mensura, deberá
9 contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. Si la finca se formó
10 por agrupación, deberán además, describirse individualmente las fincas que la
11 integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.

12 c. Número de Catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos
13 Municipales.

14 d. Expresión de que la finca, así como las fincas constituyentes en caso de tratarse
15 de una agrupación, o la finca de la que proviene si se trata de una segregación, no
16 constan inscritas en el Registro de la Propiedad.

17 e. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En
18 caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.

19 f. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las
20 circunstancias personales del inmediato anterior dueño.

21 g. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.

1 h. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad
2 de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños.

3 i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen,
4 mantuvieron la misma cabida y configuración durante los términos que [**disponen los**
5 **Artículos 1857 y 1859**] *dispone el Artículo 788* del Código Civil de Puerto Rico para que
6 operen los efectos de la prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación
7 de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido
8 aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción.
9 No constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una
10 porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca
11 segregada de una finca inscrita en el registro.

12 j. El valor actual de la finca.

13 k. Las pruebas legales que se dispone presentar.

14 l. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

15 2. El promovente notificará personalmente o por correo certificado con copia de
16 su escrito a los siguientes:

17 a. Alcalde del o los [**municipio**] *municipios* en que radiquen los bienes.

18 b. Secretario *del Departamento* de Transportación y Obras Públicas.

19 c. Fiscal de Distrito

20 d. Las personas que están en posesión de las fincas colindantes.

21 *En el caso del Municipio y del Departamento de Transportación y Obras Públicas,*
22 *además de la notificación previamente mencionada, el promovente deberá incluirlos como partes*

1 *demandadas indispensables. Estos, a su vez, podrán solicitar al Tribunal que desestime el*
2 *recurso con respecto a ellos certificando que no tienen reclamo sobre la titularidad del bien*
3 *inmueble o que no existe acreencia alguna que reclamar.*

4 El tribunal ordenará la citación personal de los siguientes:

5 a. El inmediato anterior dueño o sus herederos si fueren conocidos en caso de
6 no constar en escritura pública la transmisión. Se entenderá como inmediato
7 anterior dueño, en caso de que los promoventes sean herederos, aquel de
8 quien el causante adquirió la propiedad.

9 b. Los que tengan cualquier derecho real sobre la finca objeto del procedimiento.

10 El tribunal ordenará la citación mediante edicto de los siguientes:

11 (a) Las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la
12 inscripción solicitada.

13 (b) Los que están ausentes pero de no estarlo debían ser citados en persona y
14 cuyo paradero se desconoce al tiempo de hacerse la primera publicación del
15 edicto se les enviará copia de la citación por correo certificado y con acuse de
16 recibo, a su última dirección conocida. Si se ignora su paradero y así queda
17 probado, se les citará exclusivamente mediante el referido edicto.

18 3. Forma, plazo y contenido del edicto:

19 El edicto se publicará en tres (3) ocasiones dentro del término de veinte (20) días
20 en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, a fin de que comparezcan
21 si quieren alegar su derecho. Deberá contener la descripción de la finca que será objeto
22 de inmatriculación y de tratarse de una finca agrupada, las descripciones de las fincas

1 que la comprenden. En el plazo improrrogable de veinte (20) días a contar de la fecha
2 de la última publicación del edicto, los interesados y/o las partes citadas, o en su
3 defecto los organismos públicos afectados, podrán comparecer ante el tribunal, a fin de
4 alegar lo que en derecho proceda.

5 4. La intervención del Secretario *del Departamento* de Transportación y Obras
6 Públicas, o en su defecto, de los organismos públicos afectados, se limitará a mantener
7 la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del Estado. *El Departamento de*
8 *Transportación y Obras Públicas tendrá la responsabilidad adicional de notificar al Tribunal si*
9 *la propiedad objeto del recurso está bajo la titularidad y/o posesión de algún departamento,*
10 *agencia o instrumentalidad del Estado Libre Asociado para que se incluya a dicha entidad como*
11 *parte demandada en el recurso.* La intervención del alcalde del municipio en que radiquen
12 los bienes, se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor
13 del municipio que se trate. El Ministerio Fiscal velará, además, por el debido
14 cumplimiento de la ley.

15 5. Previo al señalamiento de vista en su fondo, el promovente unirá al expediente
16 judicial una certificación negativa acreditativa de que la finca objeto del procedimiento,
17 no aparece inscrita a nombre de persona distinta al promovente.
18 La fecha de la referida certificación negativa no deberá ser anterior a diez (10) días
19 previos a la presentación de la solicitud de Expediente de Dominio.
20 Cuando el Registrador no pueda concluir con certeza que la finca o parte de ésta no
21 consta inscrita, denegará la Certificación Registral y así lo hará constar al Tribunal.”

1 Sección 2.- Se dispone atemperar cualquier reglamento del Registro de la
2 Propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para ajustarlo a la normativa
3 contenida en esta Ley.

4 Sección 3.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su
5 aprobación.