

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19^{na.} Asamblea
Legislativa

2^{da.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 497

22 de julio de 2021

Presentado por la señora *González Arroyo*

Coautor el señor Ruiz Nieves

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo 106 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, para atemperarlo al Artículo 1277 del Código Civil de Puerto Rico, según aprobado en la Ley 52-2020, a fin de aclarar quiénes son los funcionarios que por su cargo o encomienda están impedidos de comparecer como postor en una subasta pública.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Artículo 106 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, establece en lo pertinente que «[n]i el alguacil que celebre la subasta, ni su auxiliar, ni las demás personas que no pueden adquirir por compra conforme lo dispone el Artículo 1348 del Código Civil de Puerto Rico podrán ser postores ni interesarse en ninguna forma en dicha subasta».

Sin embargo, el Artículo 1348 al que hace referencia el Artículo 106 citado pertenece al Código Civil de 1930 que fue derogado por la Ley 52-2020 que aprobó un nuevo Código Civil. Esa disposición contenía un listado de personas y funcionarios a los que le estaba prohibido «...adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por

sí ni por persona alguna intermedia». Artículo 1348, Código Civil de Puerto Rico de 1930 (derogado). Así las cosas, el Artículo 106, en el párrafo pertinente, está basado en un Código Civil derogado.

Por su parte, el Artículo 1277 del Código Civil de 2020, prohíbe que comparezcan en compraventas «los funcionarios, respecto de los bienes de cuya administración están o han estado encargados»; «los jueces, árbitros, mediadores, abogados, procuradores y fiscales, respecto de los bienes litigiosos en los procesos que intervienen o hayan intervenido». Esa prohibición culmina en el término de un (1) año contado desde que la persona deja de ocupar el cargo que dio lugar a la prohibición. No obstante, el Artículo 1277 no especifica que la prohibición se extiende a participar como postor a una subasta pública, como lo establecía el Artículo 1348 del Código Civil derogado.

En ese sentido, en vista de que la actual disposición de la Ley 210, *supra*, no menciona el actual Artículo 1277, *supra*, alguien podría plantear, –equivocadamente– que al amparo del derecho vigente esos funcionarios no estarían impedidos de participar en una subasta pública.

No obstante, las materias de ética y penal nos arrojan luz sobre el asunto. Veamos. El Artículo 250 del Código Penal de Puerto Rico tipifica como delito grave a “...todo funcionario o empleado público, exfuncionario o exempleado público que, para beneficio personal o de un tercero, utilice información o datos que sólo haya podido conocer por razón del ejercicio de su cargo, empleo o encomienda”. Por su parte, el Artículo 4.2(b) del Código de Ética Gubernamental, según aprobado por la Ley 1-2012, según enmendada, conocida como “Ley de ética Gubernamental de Puerto Rico”, establece que «[u]n servidor público no puede utilizar los deberes y las facultades de su cargo ni la propiedad o los fondos públicos para obtener, directa o indirectamente, para él o para una persona privada o negocio, cualquier beneficio que no esté permitido por ley». En el caso de los y las integrantes de la judicatura el Canon 36 de los de Ética Judicial de 2005 establece que los jueces y juezas no podrán «utilizar su poder ni el prestigio de su cargo para obtener beneficios personales o para fomentar el éxito de

negocios o actividades comerciales o económicas personales, familiares o de otras personas u organizaciones»; no podrán «participar en negocios, actividades o transacciones comerciales, económicas o financieras que conflijan con sus deberes o que previsiblemente pudieran originar conflictos con sus funciones judiciales»; y no podrán «intervenir como juez o jueza en pleitos cuyo resultado pudiera afectar sustancialmente un interés económico o financiero personal o familiar».

Por otro lado, el anterior Artículo 1348 especificaba quiénes eran las personas que administraban bienes ajenos que estaban impedidas de comparecer a una compraventa o a una subasta pública. Estas eran, las personas tutoras, las mandatarias, y los y las albaceas. El actual Artículo 1277 los incluye en una redacción general definiéndolos como «los funcionarios, respecto de los bienes de cuya administración están o han estado encargados». No obstante, entendemos prudente especificarlos en esta Ley.

Ahora, si bien estas personas y funcionarios estarían penalizados por el ordenamiento penal, –y en algunos casos responderían en daños por aprovecharse de la información privilegiada que custodiaban– es deber de la Legislatura aclarar y atemperar las legislaciones al Derecho vigente, de manera que no haya interpretaciones ajenas a la intención legislativa y que la clara letra de la ley sea la que se imponga. En ese sentido, la presente legislación aclara que los funcionarios que establece el Artículo 1277 del Código Civil de 2020 también están vedados de comparecer como postores en una subasta pública por razones del cargo que ocupan. De esa manera, se evitan interpretaciones erróneas y se prevén controversias judiciales que pudieran resultar inoficiosas e innecesarias.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

- 1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 106 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:

1 “ARTÍCULO 106.- Postores; quiénes pueden y quiénes no pueden serlo;
2 procedimientos

3 El acreedor ejecutante podrá concurrir como postor a todas las subastas. Si
4 obtiene la buena pro, se abonará total o parcialmente el importe de su crédito al
5 precio ofrecido por él. También podrán concurrir como postores a todas las
6 subastas los titulares de créditos hipotecarios vigentes y posteriores a la hipoteca
7 que se cobra y ejecuta, que figuren como tales en la certificación registral. En tal
8 caso, podrán utilizar el montante de sus créditos o parte de alguno en sus ofertas.
9 Si la oferta aceptada es por cantidad mayor a la suma del crédito o créditos
10 preferentes al suyo, al obtener la buena pro en el remate, deberá satisfacer en el
11 mismo acto, en efectivo o en cheque del gerente, la totalidad del crédito
12 hipotecario que se ejecuta y la de cualesquiera otros créditos posteriores al que se
13 ejecuta pero preferente al suyo. El exceso constituirá abono total o parcial a su
14 propio crédito. Ni el alguacil que celebre la subasta, ni su auxiliar, ni las demás
15 personas que no pueden adquirir por compra conforme lo dispone el Artículo
16 **[1348]** 1277 del Código Civil de Puerto Rico, *–incluyendo las personas tutoras,*
17 *mandatarias, y los y las albaceas, respecto de los bienes de cuya administración están o han*
18 *estado encargados–* podrán ser postores ni interesarse en ninguna forma en dicha
19 subasta.”

20 Sección 2.- Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.