

ORIGINAL

# GOBIERNO DE PUERTO RICO

20<sup>ma</sup>. Asamblea  
Legislativa

1<sup>ra</sup>. Sesión  
Ordinaria

## SENADO DE PUERTO RICO

**P. del S.** 102

2 de enero de 2025

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

*Referido a*

### LEY

Para enmendar los Artículos 30, 107, 132, 150, 219, 224, 225, 227, 241, 245, 257, 259, 260, 262 y 285; derogar el Artículo 272 y reenumerar los subsiguientes; de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", a los fines de mejorar la redacción de sus disposiciones, especificar varias operaciones registrales; y para otros fines relacionados.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la aprobación de la Ley 210-2015, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", se estableció en Puerto Rico el Registro Inmobiliario Digital. La funcionalidad del registro reside en el Sistema Karibe, el cual insertó al Registro de la Propiedad en la era de la tecnología. El Sistema Karibe es uno 100% digitalizado y electrónico, el cual en unión a una nueva ley de aranceles promueve una mayor certeza en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles.

El Sistema Karibe ha tenido una gran acogida entre los notarios, profesionales del derecho y miembros de la banca hipotecaria en Puerto Rico. Dicho programa permite operaciones registrales de manera digital, permitiendo a los usuarios llevar a cabo transacciones de forma telemática. Este programa opera de manera eficiente veinticuatro (24) horas al día, siete (7) días a la semana. Al momento más de cuarenta por ciento (40%)

de las transacciones que efectúa el Registro de la Propiedad de Puerto Rico se hacen de manera telemática, cifra que continúa en ascenso.

Sin embargo, aún con estos avances, para que la Ley 210-2015 sea aplicada de manera óptima y con mayor eficiencia, es necesario efectuar unas enmiendas. Estas enmiendas se proponen amparado en la experiencia adquirida en la aplicación de la Ley durante los siete (7) años transcurridos desde su vigencia en marzo de 2016.

Entre estas, destacamos la enmienda propuesta al Artículo 30 de la Ley para permitir la división y adjudicación de derechos y acciones de bienes gananciales mediante documento judicial o notarial. Además, se enmienda el Artículo 107 de la Ley para disponer como requisito para la inscripción de una escritura de venta judicial la orden de confirmación de adjudicación o venta, y que la ausencia de dicho documento podrá ser objeto de notificación. Esta enmienda persigue dar movimiento a los documentos de venta judicial, que ante la falta de la orden de confirmación de adjudicación o venta no pueden inscribirse o notificarse; quedándose en el inventario de documentos presentados y en ocasiones afectando la inscripción de documentos posteriores. Asimismo, en aras de promover mayor uniformidad, esta Ley ordena precisar por Reglamento el contenido de la orden de confirmación de adjudicación o venta.

Otro asunto que se atiende debido a que continúa causando incertidumbre en el proceso de calificación e inscripción, es lo relacionado a la segregación y cesión de predios para uso público en los casos de segregaciones. En ánimo de insertar mayor celeridad al proceso, se enmienda el Artículo 150 de la Ley 210-2015 para facilitar la inscripción de los proyectos residenciales cuya inscripción está condicionada a la segregación y cesión de las parcelas destinadas para el uso público. Se dispone, además, que las enmiendas propuestas son de aplicación retroactiva a los desarrollos urbanos o segregaciones presentadas y pendientes de calificación.

Por otro lado, se restituyen las certificaciones literales y de planos, lo cual otorga agilidad y eficiencia a las distintas secciones del Registro, a la vez que permite generar ingresos adicionales para el erario. Dichas certificaciones estarán disponibles una vez se

aprueben las enmiendas necesarias al Reglamento y a la programación del sistema Karibe. Relacionado a las certificaciones registrales, se enmienda el Artículo 225 de la Ley para eliminar la caducidad de las solicitudes de certificaciones, eliminando así una carga onerosa al petitionerio.

Por otro lado, en el Título XV sobre las Certificaciones Registrales, se enmiendan los Artículos 219, 224, 225 y 227. Las enmiendas al Artículo 225 de la Ley, deroga la caducidad de las solicitudes de certificaciones, eliminando un trámite innecesario para el petitionerio. En cuanto a los planos archivados en el Registro, se enmienda el Artículo 227 para viabilizar la expedición por la vía electrónica de copias de los planos.

En atención a lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en los casos de *Firstbank Puerto Rico v. Registradora*, 2021 T.S.P.R. 135, reiterado por *Oriental Bank v. Registrador*, 2022 T.S.P.R. 61, se enmienda el Artículo 245 de la Ley para eliminar el requisito de remitir al Registrador copia certificada en papel, del documento presentado y calificado, el cual ya obra en el Registro. Además, se incluyen enmiendas técnicas para mejorar la redacción de dicho Artículo.

En asuntos relacionados con el Diario Electrónico de Operaciones, se enmiendan los Artículos 257, 259, 260 y 262 de la Ley. En cuanto al Artículo 257, la enmienda tiene como propósito brindar discreción a los Registradores para extender una inscripción o anotación con varios documentos relacionados entre sí, a los fines de abreviar y dar publicidad al tracto sucesivo. La enmienda al Artículo 259, modifica el horario de la presentación presencial, lo cual responde a la experiencia adquirida con la presentación telemática. En reconocimiento a la figura del notario como profesional del derecho que ejerce una función pública, se enmienda el Artículo 260 de la Ley para eliminar el requisito de la certificación telemática en las presentaciones telemáticas.

El Artículo 262 se enmienda para atender las situaciones en las que se presentan documentos sin los derechos correspondientes. En esos casos, se hará constar en el documento presentado o mediante documento complementario la disposición legal que viabiliza la exención reclamada la cual estará sujeta a la calificación del Registrador en