

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

1^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 394

7 de marzo de 2025

Presentado por el señor *Hernández Ortiz* y la señora *Soto Aguilú*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

LEY

Para enmendar el Artículo 122 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de autorizar a los notarios a tramitar la cancelación de pagaré extraviado en sede notarial en ciertos casos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Artículo 122 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” regula un procedimiento frecuentemente utilizado por la ciudadanía en los Tribunales de Justicia: la cancelación en el Registro de la Propiedad de un pagaré extraviado. En la mayoría de los casos, estos instrumentos negociables se extravían en manos del acreedor o del deudor hipotecario, después de entregarse una vez se ha cumplido con la totalidad de la obligación. Estos son casos en los que las partes pueden demostrar que (1) se trata de instrumentos pagaderos a la orden, (2) los créditos mencionados han sido totalmente saldados, (3) que el instrumento público no ha sido objeto de negociación ni transferido a un tercero, y (4) que el instrumento negociable se extravió estando en posesión de las partes mencionadas.

En dichas circunstancias, al contar con la participación de todas las partes interesadas, y con el debido aviso y notificación a posibles poseedores del instrumento negociable, no nos encontramos frente a un procedimiento contencioso que requiera la intervención judicial. Este proyecto atiende, además, el escenario en el que terceros poseedores del instrumento hipotecario que se pretende cancelar puedan presentar una reclamación, en cuyo caso el notario cesará su intervención inmediatamente y remitirá a las partes al procedimiento tradicional de cancelación del instrumento por la vía judicial.

Sobre este particular, es preciso indicar que el Artículo 2 de la Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según enmendada, conocida como “Ley Notarial de Puerto Rico”, sostiene que un abogado, que a su vez es notario, “...ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen...”. Y que, de igual forma, tiene la función de “...recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle autoridad a los mismos”. Asimismo, la Ley contempla que “[l]a fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento”.

De hecho, tan importante es esta facultad que se reconoce que “[l]a fe pública notarial, como elemento objetivo que se concreta a través de la persona del notario con la presencia del compareciente, es la espina dorsal de todo el esquema de autenticidad documental”. In re-Iglesias Pérez, 146 D.P.R. 14 (1998).

Explicado lo anterior, y en consideración a que un Notario lleva a cabo una función de carácter pública, y que puede dar fe y autenticar cualquier tipo de arreglo extrajudicial que se traiga a su atención, no vemos razón alguna para que este profesional del derecho, en los casos antes mencionados, no pueda documentar o formalizar una cancelación de hipoteca en la cual el instrumento negociable original se

haya extraviado o destruido, siempre y cuando haya comparecido el acreedor y deudor hipotecario, sus sucesores o causahabientes, garantizando los derechos del acreedor registral y posibles poseedores Bonafide del instrumento. Este procedimiento incluye la publicación de edictos en periódicos de circulación general y la notificación mediante correo certificado con acuse de recibo al acreedor hipotecario que surja de la inscripción de la hipoteca a cancelarse en el Registro de la Propiedad, en los casos en los que este acreedor hipotecario sea distinto al que comparece en la escritura pública.

El edicto publicado en el periódico contendrá toda la información relevante sobre el pagaré hipotecario extraviado y otorgará un plazo razonable para que cualquier persona con interés o reclamación sobre el mismo pueda presentarse ante el notario. Adicionalmente, se establece la obligación de notificar al acreedor hipotecario que surge del Registro de la Propiedad, asegurando que todas las partes potencialmente afectadas sean debidamente informadas.

Lo anterior, requiere modificar el Artículo 122 de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de viabilizar la cancelación de hipotecas en las cuales el instrumento negociable se haya extraviado o destruido mediante un procedimiento en sede notarial.

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico tiene como objetivo principal garantizar que la ciudadanía tenga acceso a servicios eficientes y de alta calidad. Además, se reconoce que la acumulación de trámites judiciales puede generar demoras en la gestión de documentos fundamentales para las transacciones diarias de los ciudadanos. Por otro lado, el extravío de instrumentos negociables es más común de lo que a menudo se imagina. Durante emergencias nacionales recientes, como los huracanes Irma, María y Fiona, así como los terremotos en el sur de Puerto Rico, muchos ciudadanos sufrieron la pérdida de estos instrumentos negociables, viéndose obligados a recurrir a la vía judicial como única opción disponible para su resolución.

Por esta razón, mediante esta Ley, la Asamblea Legislativa busca agilizar el proceso de cancelación de hipotecas con el fin de hacer los trámites más accesibles y menos onerosos para la población, con el propósito de facilitar y mejorar la experiencia de los ciudadanos en sus gestiones relacionadas con la propiedad inmobiliaria y reduciendo la carga sobre los tribunales. La intervención del notario garantiza la legalidad y seguridad del proceso, al tiempo que se protegen los derechos de los acreedores y otras partes con interés.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Sección 1.- Se enmienda el Artículo 122 de la Ley 210-2015, según enmendada,
2 conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
3 Asociado de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

4 “Artículo 122.- Cancelación de hipoteca con instrumento extraviado.

5 **[Si todos o algunos de los instrumentos negociables se extraviaron o**
6 **fueron destruidos, únicamente podrán cancelarse dichas inscripciones**
7 **mediante la presentación de la sentencia final y firme debidamente certificada**
8 **en la que se declaren extinguidas las obligaciones representadas por los**
9 **referidos instrumentos.]**

10 *Si todos o algunos de los instrumentos negociables se extraviaron o fueron*
11 *destruidos, únicamente podrán cancelarse dichas inscripciones mediante:*

12 (i) *La presentación de la sentencia final y firme debidamente certificada en la que*
13 *se declaren extinguidas las obligaciones representadas por los referidos*
14 *instrumentos; o*

15 (b) *Escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor hipotecario y, en*
16 *ausencia de éstos, sus sucesores o causahabientes, únicamente cuando se trate*

1 *de instrumentos pagaderos a la orden. En tales casos, el acreedor y deudor*
2 *hipotecario acreditarán el extravío o destrucción de los instrumentos y el*
3 *acreedor hipotecario deberá afirmar de manera explícita que las obligaciones*
4 *representadas por dichos instrumentos han quedado extinguidas, y que los*
5 *mismos no han sido objeto de negociación posterior ni transferidos a terceros.*

6 *En los casos de cancelación mediante escritura pública, previo a su autorización,*
7 *el notario deberá ordenar la publicación de un aviso de cancelación de pagaré extraviado*
8 *mediante edicto publicado una (1) vez en un diario de circulación general en el Estado*
9 *Libre Asociado de Puerto Rico. El edicto deberá contener la siguiente información:*

- 10 1. *Nombre de las partes requirentes.*
- 11 2. *Datos de la escritura mediante la cual se constituyó la hipoteca.*
- 12 3. *Descripción del pagaré hipotecario extraviado, incluyendo el monto del*
13 *principal, fecha de otorgamiento, número de testimonio en virtud del cual quedó*
14 *notarizado y partes involucradas.*
- 15 4. *Descripción registral de la propiedad gravada con la hipoteca en garantía*
16 *del instrumento para el cual se solicita cancelación.*
- 17 5. *Declaración del extravío del pagaré hipotecario.*
- 18 6. *Notificación de la intención de cancelar el pagaré hipotecario extraviado.*
- 19 7. *Instrucciones para que cualquier persona con interés o reclamación sobre*
20 *el instrumento se presente ante el notario dentro de un plazo de treinta (30) días a*
21 *partir de la fecha de publicación del edicto.*

1 Copia del aviso será enviada al acreedor hipotecario que surja de la inscripción de
2 la hipoteca que se pretende cancelar en el Registro de la Propiedad vía correo certificado
3 con acuse de recibo dentro de los primeros diez (10) días de publicado el primer edicto,
4 únicamente en los casos en los que este sea distinto al acreedor hipotecario que
5 comparecerá en el otorgamiento de la escritura pública.

6 Transcurridos treinta (30) días desde la publicación del edicto, el notario deberá
7 verificar si se han presentado reclamaciones sobre el instrumento hipotecario extraviado.
8 Si no se han presentado reclamaciones dentro del plazo estipulado, el notario podrá
9 continuar con el trámite para la cancelación del instrumento hipotecario extraviado. El
10 notario expresará en la escritura pública, bajo su fe notarial, el cumplimiento con lo
11 dispuesto en este artículo, por lo que en tales casos no será necesario acompañar evidencia
12 del trámite como documento complementario. Si se presentan reclamaciones, el notario
13 deberá suspender el procedimiento inmediatamente y orientar a las partes sobre la
14 necesidad de remitir el asunto a la jurisdicción del tribunal competente para su
15 resolución.”

16 Sección 2.- En un término de noventa (90) días a partir de la aprobación de esta
17 Ley, el Departamento de Justicia enmendará las disposiciones del Reglamento para la
18 Ejecución de la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre
19 Asociado de Puerto Rico”, así como cualesquiera otras afectadas por esta Ley.

20 Sección 3.- Si cualquier parte de la presente Ley fuera declarada inconstitucional
21 o nula por un tribunal con jurisdicción, tal declaración no afectará o invalidará las

1 restantes disposiciones de esta Ley, sino que su efecto se limitará a la parte específica
2 declarada inconstitucional o nula.

3 Sección 4.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.

4 No obstante, las disposiciones de la Sección 1 serán ejecutables a partir de ciento
5 ochenta días (180) después de su aprobación.