

(P. del S. 102)

LEY

Para enmendar los Artículos 30, 107, 132, 224, 225, 227, 241, 245, 259, 262 y 285 de la Ley Núm. 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, modernizar sus disposiciones, especificar varias operaciones registrales; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la aprobación de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 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 completamente 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.

Sin embargo, aún con estos avances, para que la Ley Núm. 210-2015 sea aplicada de manera óptima y con mayor eficiencia, es necesario efectuar enmiendas adicionales. Éstas se proponen con fundamento en la experiencia adquirida en la aplicación de la Ley durante los ocho (8) 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.

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 petionario.

Por su parte, en el Título XV sobre las Certificaciones Registrales, se enmiendan los Artículos 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 petionario. 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, 208 DPR 64 (2021), reiterado por Oriental Bank v. Registrador, 209 DPR 384 (2022), 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 259 y 262 de la Ley. La enmienda al Artículo 259 modifica el horario de la presentación presencial, lo cual responde a la experiencia adquirida con la presentación telemática.

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 torno a la procedencia de dicha exención. Para finalizar, y en reconocimiento a la gran ayuda que han brindado los Registradores Especiales en adelantar la calificación e inscripción de documentos y reducir el volumen de documentos en atraso, se enmienda el Artículo 285 de la Ley para modificar el término de su contratación.

Por todo lo antes expuesto, esta Asamblea Legislativa considera que las enmiendas a la Ley Núm. 210-2015, son necesarias y propenden al mejor desempeño del Registro Inmobiliario de la Propiedad como herramienta de desarrollo económico para Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 30 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 30.- División y adjudicación de derechos y acciones en bienes gananciales.

Para transferir parte de la titularidad de un bien inmueble perteneciente a titulares casados entre sí bajo el régimen económico de la sociedad legal de bienes

gananciales luego de disuelta dicha sociedad, no será requisito la previa división y adjudicación del inmueble entre dichos titulares, para que se inscriba a nombre de la parte interesada cualquier derecho o acción así cedido.

La inscripción de los derechos o acciones cedidas procederá mediante la presentación de un documento judicial, o mediante la presentación de una escritura pública suscrita por ambas partes, o por el funcionario autorizado por el tribunal en sustitución de cualquiera de ellos, a esos efectos. En el documento que se presente se expresará claramente el nombre y circunstancias personales de la parte cesionaria, la descripción y los datos registrales de la finca, así como el valor de la cesión, sin expresión particular de cuotas específicas o fracciones de dominio, a menos que estas ya surjan de las constancias del Registro.”

Sección 2.- Se enmienda el Artículo 107 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 107.- Subasta; procedimientos posteriores; confirmación de la adjudicación; no confirmación y efecto.

Celebrada la subasta, el alguacil devolverá a la Secretaría del Tribunal el mandamiento y el acta junto con el edicto y demás documentos relativos a la subasta, incluyendo cualquier objeción al procedimiento hecho durante el mismo. El secretario pasará inmediatamente al tribunal todo el expediente del procedimiento y este dentro de un término que no excederá de diez (10) días lo examinará para cerciorarse que en todos los trámites del procedimiento se cumplieron con todos los requisitos señalados en este Subtítulo, y así lo determinará. A petición de parte, el tribunal dictará una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados. Sin esta orden no será inscribible en el Registro de la Propiedad la adjudicación o venta. El contenido *de esta orden* se establecerá por reglamento de la Oficina de Administración de los Tribunales.”

Sección 3. - Se enmienda el Artículo 132 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 132. - Legatario; inscripción a su favor

El legatario podrá inscribir su título sobre los bienes inmuebles específicamente legados, mediante una escritura de pago de legado en la que comparezcan todos los herederos legitimarios y el legatario. En ausencia de herederos legitimarios, la escritura de pago de legado deberá ser otorgada por el albacea y el legatario. En aquellos casos en que el albacea y el legatario sean la misma persona, y no existan herederos legitimarios, se presentará un Acta de Aceptación de Legado firmada por el legatario. La copia certificada de la escritura de pago de legado o acta de aceptación deberá ser presentada en el registro acompañada de los siguientes documentos certificados:

...”

Sección 4.- Se enmienda el Artículo 224 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 224.- Devolución de solicitudes

El Registrador devolverá las solicitudes de certificaciones de los interesados o las órdenes de los tribunales, cuando no expresen con claridad y precisión la clase de certificación que se solicita, los bienes, personas o período a que estas se refieran, cuando tenga duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, o cuando a su entender con ello pueda cometerse un error o causar confusión. Con dicha devolución, deberá expresar el motivo por el cual deniega la certificación.”

Sección 5.- Se enmienda el Artículo 225 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 225.- Plazo de expedición.

Las certificaciones deberán expedirse en un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la fecha de su solicitud, salvo justa causa.”

Sección 6.- Se enmienda el Artículo 227 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 227.-Publicidad y expedición de planos.

El Registro de la Propiedad proveerá acceso público a los planos inscritos en su sistema de informática registral a través de dos (2) maneras distintas:

1. Copia Informativa de Plano: Cualquier persona podrá solicitar y obtener, a través de los medios telemáticos que disponga el Registro, una copia digital no certificada de cualquier plano inscrito. Esta copia tendrá un carácter puramente informativo, no dará fe pública de su contenido y su propósito será facilitar el acceso público a la configuración física de los inmuebles. El Secretario de Justicia, mediante reglamento, establecerá el formato y las características de su copia, la cual deberá contener una leyenda o marca de agua que indique claramente su naturaleza informativa.
2. Certificación Registral de Plano: Cuando se requiera un documento con fe pública registral para un trámite judicial o administrativo, el Registrador podrá expedir una Certificación Registral de Plano. La certificación, emitida de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, acreditará que el plano expedido es una copia fiel y exacta del que obra inscrito en el Registro y corresponde a la finca y al negocio jurídico en virtud del cual fue presentado.”

Sección 7.- Se enmienda el Artículo 241 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 241.- Recalificación; plazo de presentación; contenido, calificación consentida.

El notario, funcionario autorizado o el interesado que no esté conforme con la calificación hecha por el Registrador podrá, dentro del término improrrogable de veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación, presentar un escrito de recalificación. Expondrá sus objeciones a la calificación realizada, limitado dicho escrito a los fundamentos jurídicos en los que basa sus objeciones a la calificación, y una solicitud específica de lo que interesa. Esto, a los únicos y exclusivos fines de que el registrador reconsidere su determinación y recalifique el documento notificado. Los notarios y funcionarios autorizados únicamente podrán hacerlo por la vía electrónica del sistema de informática registral. El escrito de recalificación deberá ser recibido en la sección del Registro de la Propiedad correspondiente dentro del referido término. Transcurrido el término de veinte (20) días se entenderán consentidos los defectos señalados por el Registrador.

Si el escrito de recalificación no cumple con los requisitos antes indicados, se entenderá como no presentado, a todos los efectos legales pertinentes, y le será devuelto a la mayor brevedad posible al presentante. El escrito así devuelto, bajo los fundamentos antes expuestos, no interrumpirá de manera alguna el término al que se hace referencia en el párrafo anterior.

Una vez consentida la calificación, si el interesado corrige los defectos notificados dentro del término restante de los sesenta (60) días establecidos en el Artículo 238 de esta Ley, solamente podrá recurrir gubernativamente de la denegatoria a los únicos efectos de determinar si los defectos notificados fueron corregidos.

La inscripción de cualquier documento que haya sido notificado en tres ocasiones por los mismos defectos y que sea presentado una cuarta vez sin haberse corregido los mismos, será denegada de plano por el Registrador, sin ulterior trámite y de manera final y firme. El Registrador notificará dicha denegatoria al notario o funcionario y podrá dar comienzo a la tramitación de una acción ética en su contra.”

Sección 8.- Se enmienda el Artículo 245 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 245.- Plazo de interposición; contenido del recurso; procedimiento.

A. Recurso Gubernativo

El notario, funcionario autorizado o el interesado, podrá presentar recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico dentro del término improrrogable de veinte (20) días a partir de la notificación de la denegatoria, y simultáneamente notificará al Registrador con copia del escrito. Si el recurso es presentado por el notario o funcionario autorizado, lo hará por la vía electrónica del sistema de informática registral. El notario o funcionario autorizado que

presente el recurso deberá incluir copia del documento que fue presentado y que es objeto del recurso. En dicho recurso no podrá incluir objeciones a la calificación del documento que no hubiese incluido al presentar el escrito de recalificación. De no interponerse el recurso dentro del término concedido, quedará consentida la denegatoria para todos los efectos legales.

El Registrador expresará al margen de la anotación de denegatoria, el hecho de la presentación del recurso gubernativo. Dentro del plazo de cinco (5) días a partir del recibo del recurso, el Registrador presentará ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, el escrito de recalificación presentado por el recurrente, el cual acompañará con copias de los siguientes documentos: (1) la copia certificada del documento calificado y presentado con sus comentarios; (2) la notificación de defectos; y (3) cualquier otro documento que estime pertinente. El Registrador presentará su escrito al Tribunal Supremo de Puerto Rico contestando las alegaciones del recurrente, en un plazo no mayor de veinte (20) días, contado a partir del recibo del recurso.

B. Presentación de Oficio ante el Tribunal Supremo

El Registrador podrá presentar ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico un alegato en apoyo a su calificación luego de transcurridos diez (10) días de notificada la denegatoria sin que se haya retirado el documento y antes de vencer el término que tiene el notario o funcionario para recurrir, el cual acompañará con copias de los siguientes documentos: (1) la copia certificada del documento presentado y calificado con sus complementarios; (2) la notificación de defectos; (3) el escrito de recalificación; y (4) cualquier otro documento que estime pertinente, de todo lo cual notificará al interesado.

...”

Sección 9.- Se enmienda el Artículo 259 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 259.- Formas de presentar documentos; horario.

Los documentos se podrán presentar de forma presencial o digitalmente a través del sistema de informática registral telemática.

...

La presentación personal o presencial se deberá efectuar en la sección o demarcación donde radique la finca durante el horario que se disponga mediante Orden Administrativa.”

Sección 10.- Se enmienda el Artículo 262 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 262.- Documentos sin derechos correspondientes

No se podrán presentar documentos que no estén acompañados de la

totalidad de los aranceles correspondientes al negocio jurídico que se interesa inscribir.

En aquellos negocios jurídicos que por disposición de ley la transacción está exenta del pago de aranceles, así se hará constar en el documento presentado, lo cual puede ser corroborado mediante documento complementario que acredite la exención. Los documentos presentados sin la totalidad de los aranceles correspondientes y sin acreditar exención alguna serán notificados de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley. Nada de lo aquí dispuesto se entenderá como una limitación a la calificación del Registrador en torno a la procedencia de la exención.”

Sección 11.- Se enmienda el Artículo 285 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, para que se lea como sigue:

“Artículo 285.- Registradores Especiales

Cuando el Secretario lo entienda conveniente, se le autoriza a extender nombramientos de Registrador Especial a abogados notarios del Departamento y de las agencias o corporaciones públicas que cumplan con los requisitos establecidos en el Artículo 280 de esta Ley. Cuando sean abogados de otras agencias o corporaciones públicas, los nombramientos serán extendidos por el Secretario sin erogación adicional alguna de fondos públicos. También podrá el Secretario contratar y nombrar como Registradores Especiales a personas que hayan ocupado previamente el cargo de Registrador. En todos los casos, los Registradores Especiales tendrán las mismas atribuciones de un Registrador de la Propiedad nombrado por el Gobernador y confirmado por el Senado. En el caso de abogados notarios del Departamento y de las agencias o corporaciones públicas, esta designación no podrá exceder de un término de doce (12) meses, prorrogable por doce (12) meses adicionales exclusivamente, si la necesidad del servicio aún subsiste. En el caso de contratos a exregistradores, deberá acreditarse la necesidad del servicio además del cumplimiento con las normas vigentes de contratación en el gobierno emitidas por la Oficina de Gerencia y Presupuesto o la Oficina del Gobernador, lo que aplique. Esta designación se extenderá por un término de doce (12) meses y podrá prorrogarse por términos adicionales de doce (12) meses, siempre que la necesidad del servicio subsista. En el caso de los exregistradores, las prórrogas no se extenderán por más de cinco (5) años. Los Registradores Especiales estarán sujetos a todas las normas y reglamentos aplicables a funcionarios y empleados del Departamento de Justicia.

La designación de uno o más Registradores especiales no será considerada para los efectos del número máximo de Registradores que pueden ser nombrados según la ley.”

Sección 12.- Separabilidad.

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,

disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes o, aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia. Esta Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

Sección 13.- Vigencia.

Esta Ley entrará en vigor treinta (30) días después de su aprobación; excepto lo dispuesto en torno a la expedición de las certificaciones literales y de planos, lo cual entrará en vigor una vez se incorporen las enmiendas necesarias al Reglamento y las actualizaciones a la programación del sistema de presentación digital o telemática, conocido como Sistema Karibe.