

ORIGINAL

RECIBIDO JUN23 26PM 4:28

TRAMITES Y RECORDES SENADO PR

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1225

INFORME POSITIVO

23 de junio de 2026

AL SENADO DE PUERTO RICO:

La Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico, previo estudio y consideración del Proyecto del Senado 1225, recomienda a este Alto Cuerpo su aprobación con las enmiendas al entrillado que se acompañan.

ALCANCE DE LA MEDIDA

El Proyecto del Senado 1225 (en adelante, P. del S. 1225), según presentado, tiene como propósito "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"; enmendar los Artículos 1, 4, derogar el Artículo 5 y enmendar el Artículo 6 de la Ley Núm. 91 de 30 de Agosto de 1970, según enmendada a los fines de mejorar la redacción y modernizar sus disposiciones, especificar varias operaciones registrales, disponer lo relativo a los derechos recaudados por concepto de los nuevos servicios a la ciudadanía; modificar el alcance del Fondo Especial creado para la modernización del Registro de la Propiedad de Puerto Rico; y para otros fines relacionados".

ANÁLISIS DE LA MEDIDA

LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO
DE PUERTO RICO

El P. del S. 1225 propone enmendar varios artículos de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", con el propósito de mejorar la redacción de sus disposiciones, modernizar el funcionamiento del Registro de la Propiedad,

especificar operaciones registrales y atender aspectos administrativos relacionados con nuevos servicios a la ciudadanía. La medida incide sobre disposiciones que regulan trámites sustantivos de inscripción, ejecución hipotecaria, sucesiones, certificaciones registrales, recursos contra la calificación, presentación de documentos, pago de aranceles y nombramiento de Registradores Especiales.

En primer lugar, la medida toca el Artículo 30 de la Ley Núm. 210-2015, relativo a la división y adjudicación de bienes gananciales luego del divorcio. Esta disposición atiende la transferencia de titularidad sobre bienes inmuebles que pertenecieron a la sociedad legal de gananciales. El texto vigente dispone que, para transferir parte de la titularidad de un inmueble perteneciente a la sociedad legal de gananciales luego de un divorcio, "no será requisito previo la división y adjudicación de dicho inmueble entre los miembros de la sociedad de gananciales", siempre que en la escritura correspondiente "las partes adjudiquen el valor de la participación cedida". A su vez, el artículo establece como "requisito indispensable el otorgamiento de la escritura de cesión o adjudicación".



En segundo lugar, el Artículo 107 regula los procedimientos posteriores a la subasta en ejecuciones hipotecarias. El texto vigente exige que, celebrada la subasta, el alguacil devuelva a la Secretaría del Tribunal el mandamiento, el acta, el edicto y los demás documentos relacionados. Luego, el tribunal debe examinar el expediente "dentro de un término que no excederá de diez (10) días" para cerciorarse de que se cumplieron los requisitos aplicables. Además, dispone que, a petición de parte, el tribunal dictará una orden confirmando la adjudicación o venta, "sin la cual no será inscribible en el Registro de la Propiedad la adjudicación o venta".

En tercer lugar, el Artículo 132 atiende la inscripción a favor del legatario. La norma permite que el legatario inscriba su título sobre bienes inmuebles específicamente legados mediante una escritura de pago de legado en la que comparezcan todos los herederos forzosos y el legatario. En ausencia de herederos forzosos, la escritura debe ser otorgada por el albacea y el legatario. Además, exige que la escritura se presente acompañada de documentos certificados, incluyendo la escritura de testamento, la certificación acreditativa de testamento, el certificado de defunción del causante y la certificación del Departamento de Hacienda sobre relevo de gravamen de contribución sobre herencia o autorización para realizar la transacción.

En cuarto lugar, los Artículos 224, 225 y 227 regulan las certificaciones registrales. El Artículo 224 autoriza al Registrador a devolver solicitudes u órdenes judiciales cuando no expresen "con bastante claridad y precisión la clase de certificación que se solicita, los bienes, personas o período" a que se refieran. También impone al Registrador el deber de expresar el motivo por el cual deniega la certificación. El Artículo 225, por su parte, establece que las certificaciones deberán expedirse en un plazo no mayor de sesenta días contados desde la solicitud y que, transcurrido dicho plazo, las solicitudes caducarán si no son renovadas. Finalmente,

el Artículo 227 dispone que el Registro "no expedirá copias ni certificaciones de planos, ni de las resoluciones correspondientes", aunque mantendrá el registro de tales documentos para referencia.

En quinto lugar, los Artículos 241 y 245 regulan el mecanismo de recalificación y el recurso gubernativo. El Artículo 241 concede al notario, funcionario autorizado o interesado inconforme con la calificación del Registrador un término improrrogable de veinte días para presentar un escrito de recalificación con sus objeciones, fundamentos legales y solicitud específica. El artículo advierte que, transcurrido ese término, "se entenderán consentidos los defectos señalados por el Registrador". Además, dispone que un documento notificado tres veces por los mismos defectos y presentado una cuarta vez sin corregirlos será "denegado de plano".

El Artículo 245, por su parte, permite radicar recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico dentro del término improrrogable de veinte días a partir de la notificación de la denegatoria. También exige que, si el recurso lo presenta el notario o funcionario autorizado, se haga por la vía electrónica del sistema de informática registral. El artículo limita el recurso a las objeciones previamente incluidas en la recalificación y dispone que, de no interponerse oportunamente, "quedará consentida la denegatoria para todos los efectos legales".



En sexto lugar, los Artículos 259 y 262 se relacionan con la presentación de documentos y el pago de derechos. El Artículo 259 permite presentar documentos presencialmente o digitalmente a través del sistema de informática registral telemática. Además, dispone que la presentación telemática puede efectuarse "durante las veinticuatro (24) horas los siete (7) días de la semana", mientras que la presentación presencial se limita al horario y demarcación correspondiente. El Artículo 262 establece una regla categórica: "No se podrán presentar documentos que no estén acompañados de la totalidad de los aranceles correspondientes al negocio jurídico que se interesa inscribir".

Finalmente, el Artículo 285 regula los Registradores Especiales. La disposición vigente autoriza al Secretario de Justicia, cuando lo entienda conveniente, a extender nombramientos de Registrador Especial a abogados notarios del Departamento y de agencias o corporaciones públicas que cumplan con los requisitos establecidos en el Artículo 280. También permite contratar y nombrar como Registradores Especiales a personas que hayan ocupado el cargo de Registrador. Estos funcionarios tendrán "las mismas atribuciones de un Registrador de la Propiedad nombrado por el Gobernador y confirmado por el Senado", aunque su designación no podrá exceder de doce meses, prorrogables por doce meses adicionales si la necesidad del servicio subsiste.

**LEY DEL ARANCEL DE LOS DERECHOS QUE SE HAN DE PAGAR POR LAS OPERACIONES
EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

La medida también propone enmendar los Artículos 1, 4 y 6, y derogar el Artículo 5 de la Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970, según enmendada, que establece el arancel de los derechos que deben pagarse por las operaciones del Registro de la Propiedad.

El Artículo 1 de la Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970 establece el arancel aplicable a las operaciones en el Registro de la Propiedad. Su texto dispone que "[e]l arancel de los derechos que se han de pagar en lo sucesivo por las operaciones en el Registro de la Propiedad" será el allí establecido. La disposición regula, entre otros extremos, el costo del asiento de presentación, las inscripciones, anotaciones, cancelaciones, liberaciones, certificaciones, derechos de acceso y consulta electrónica, así como varias operaciones particulares, incluyendo modificaciones de hipoteca, cancelaciones, anotaciones de demanda, anotaciones de embargo, propiedad horizontal y adjudicación de participaciones.

En cuanto al asiento de presentación, el Artículo 1 dispone que, "por el asiento de presentación, respecto a cada documento cuya inscripción, anotación, cancelación o nota marginal de derecho se solicita, se pagará quince dólares (\$15)". De esa cantidad, "doce dólares (\$12) ingresarán en el Fondo Especial de Modernización y Mecanización del Registro de la Propiedad" y "tres dólares (\$3) al Fondo General".



La estructura del Artículo 1 combina cargos fijos con cargos calculados según el valor de la finca, derecho u operación registral. Por ejemplo, para la inscripción, anotación, cancelación o liberación de cada derecho en una finca, el arancel varía según el valor del derecho. Si la finca o derecho vale mil dólares o menos, se pagan dos dólares; si excede de mil dólares, se paga una cantidad progresiva por cada mil dólares o fracción; y si excede de veinticinco mil dólares, se pagan cincuenta dólares por los primeros veinticinco mil dólares y cuatro dólares por cada mil dólares o fracción adicional.

El mismo Artículo 1 regula operaciones específicas que suelen generar controversias prácticas en la función registral. Así, dispone que por notas marginales que no envuelvan cuantía se pagarán cuatro dólares; por liberaciones gratuitas, cuatro dólares; por la anotación de reserva de prioridad de un contrato en gestación, veinticinco dólares; y por la inscripción del contrato de opción de compra, veinticinco dólares. También establece reglas particulares para anotaciones de embargo, demandas, sentencias, modificaciones de hipoteca y cancelaciones de hipoteca.

El Artículo 1 dispone que, en caso de caducidad, se cancelará el total de los derechos de inscripción que acompañan el documento caducado cuando se demuestre que la persona notificada no actuó para corregir la falta por "causas de fuerza mayor, enfermedad, incapacidad o muerte del notificado". Asimismo, en casos de ejecución de hipotecas o embargos, la cancelación de asientos posteriores se practicará libre del pago de aranceles, salvo gravámenes a favor del Estado, agencias, corporaciones públicas y municipios.

El Artículo 1 también reconoce expresamente el componente tecnológico del Registro al autorizar "el cobro de derechos de acceso y consulta por medios electrónicos de las constancias del Registro de la Propiedad", conforme a las tarifas y procedimientos que se dispongan por reglamento. Además, establece que las cantidades recaudadas por estos conceptos ingresarán al Fondo Especial de Modernización y Mecanización del Registro de la Propiedad.

Por su parte, el Artículo 4 de la Ley Núm. 91-1970 regula el Fondo de Mecanización y Modernización del Registro de la Propiedad. La disposición establece que dicho Fondo servirá para "sufragar todos los costos de diseño, establecimiento y funcionamiento de un sistema de digitalización y mecanización del Registro de la Propiedad en todo Puerto Rico". También dispone que el Fondo constituye un fondo especial "separado y distinto de todo otro dinero o fondo" perteneciente al Gobierno de Puerto Rico, bajo la custodia del Secretario de Hacienda, para uso exclusivo del Secretario de Justicia.

El Artículo 4 limita el uso del Fondo a gastos vinculados directamente con la modernización y mecanización del Registro. De forma específica, permite utilizarlo para la "adquisición, arrendamiento, instalación, adaptación, mantenimiento y operación de equipo o programación", así como para cualquier otro gasto que se relacione directamente con el diseño, establecimiento y funcionamiento del sistema registral computarizado.



La disposición también autoriza al Secretario de Justicia a recibir aportaciones, donativos y recursos provenientes de personas y entidades privadas, agencias, corporaciones públicas, gobiernos municipales y el gobierno federal, sujeto a las normas aplicables. Además, permite que el Fondo Especial reciba recursos provenientes del pago de derechos por otras actividades, transacciones y operaciones registrales, incluyendo "suscripciones en línea a los servicios que ofrece el Registro de la Propiedad, desarrollo de nuevas aplicaciones y otras".

El mismo Artículo 4 autoriza al Secretario de Justicia a tomar dinero a préstamo, si fuera necesario, "con el propósito de agilizar la modernización y mecanización del Registro de la Propiedad", garantizando el pago de esas obligaciones con los recursos del Fondo Especial. Además, una vez completada la implantación del plan de modernización, el Secretario continuará utilizando el Fondo para sufragar los gastos de operación y mantenimiento del sistema mecanizado "sin tener que recurrir al Fondo General".

La medida también propone derogar el Artículo 5 de la Ley Núm. 91-1970. El texto vigente de dicho artículo dispone que no se aceptará para presentación en el Registro ningún documento al que no se acompañen los comprobantes de pago del total de los derechos devengados por la Ley. Además, permite recurrir la actuación del Registrador mediante recurso gubernativo y establece que, si el interesado desea acogerse a la protección de sus derechos registrales, deberá radicar el pago total exigido antes de perfeccionarse el recurso. La derogación del Artículo 5 debe

analizarse en conjunto con el Artículo 262 de la Ley 210-2015, que ya dispone que "[n]o se podrán presentar documentos que no estén acompañados de la totalidad de los aranceles correspondientes al negocio jurídico que se interesa inscribir".

Finalmente, el Artículo 6 de la Ley Núm. 91-1970 regula la situación en que el presentante solicita limitar el asiento de presentación. El texto vigente dispone que, cuando el presentante solicite por escrito dicha limitación, "el registrador de la propiedad requerirá de éste la entrega de un nuevo comprobante de pago de los derechos por las operaciones registrales a efectuarse" y devolverá el comprobante originalmente entregado.

La enmienda al Artículo 6 debe procurar coherencia con el sistema de presentación telemática, el pago electrónico de aranceles y la eventual automatización de servicios registrales. Si el Registro permite presentación digital y servicios en línea, la devolución o sustitución de comprobantes debe poder operar de manera compatible con métodos electrónicos de pago, validación y reconciliación fiscal. La regla sustantiva debe ser sencilla: el arancel debe corresponder a la operación registral efectivamente solicitada y practicada, pero el mecanismo administrativo debe ser suficientemente moderno para evitar trámites manuales innecesarios.

ALCANCE DEL INFORME



Como parte del trámite legislativo, esta Comisión cursó solicitudes de memorial explicativo al Colegio de Abogados de Puerto Rico, al Colegio Notarial de Puerto Rico, al Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico y al Departamento de Justicia.

Al momento de rendirse este informe, únicamente compareció mediante memorial el Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico. No se recibieron memoriales del Colegio de Abogados de Puerto Rico, del Colegio Notarial de Puerto Rico ni del Departamento de Justicia.

COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO

El Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico endosa la medida presentada y solicita que se consideren e incorporen las recomendaciones y enmiendas incluidas en su memorial. Como asunto inicial, el Colegio recomienda revisar la Exposición de Motivos para ajustarla al contenido real de las enmiendas propuestas. Señala que en la Exposición de Motivos del proyecto se expresa que "se restituyen las certificaciones literales y de planos"; sin embargo, advierte que "en el decretase no se incluye enmienda a los fines de restituir las certificaciones literales". El Colegio indica que está de acuerdo con que no se restituyan dichas certificaciones literales, por entender que ello "no [es] práctico", toda vez que "actualmente se provee acceso a los folios de inscripción de fincas mediante la consulta telemática". En cuanto a los planos,

expresa que "la expedición de copia digital de los planos archivados" queda atendida mediante la enmienda propuesta al Artículo 227.

A esos efectos, el Colegio propone lenguaje sustitutivo para la Exposición de Motivos. En dicho lenguaje, recomienda reconocer que con la aprobación de la Ley 210-2015 "se estableció en Puerto Rico el Registro Inmobiliario Digital" y que "la funcionalidad del registro reside en el Sistema Karibe". Además, propone destacar que dicho sistema "insertó al Registro de la Propiedad en la era de la tecnología" y que es "uno completamente digitalizado y electrónico", lo cual, junto a una nueva ley de aranceles, "promueve una mayor certeza en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles".

El Colegio recomienda también que la Exposición de Motivos reconozca que el Sistema Karibe "ha tenido una gran acogida entre los notarios, profesionales del derecho y miembros de la banca hipotecaria en Puerto Rico", pues permite operaciones registrales "de manera digital" y transacciones "de forma telemática, de manera eficiente veinticuatro (24) horas al día, siete (7) días a la semana". No obstante, propone aclarar que, "aún con estos avances", resulta necesario efectuar enmiendas adicionales para que la Ley 210-2015 "sea aplicada de manera óptima y con mayor eficiencia", tomando como fundamento "la experiencia adquirida en la aplicación de la Ley desde su vigencia en marzo de 2016".



En cuanto a la Ley 210-2015, el Colegio no presenta objeciones sustantivas mayores, pues indica que ya tuvo oportunidad de expresarse sobre cambios similares en su ponencia de 11 de abril de 2025 sobre el P. del S. 102. Sin embargo, recomienda que la Exposición de Motivos identifique con precisión las enmiendas principales. En particular, propone destacar la enmienda al Artículo 30 "para permitir la división y adjudicación de derechos y acciones de bienes gananciales mediante documento judicial o notarial".

Respecto al Artículo 107, el Colegio recomienda que la Exposición de Motivos indique que se enmienda dicho artículo "para disponer como requisito para la inscripción de una escritura de venta judicial la orden de confirmación de adjudicación o venta", así como para establecer que "la ausencia de dicho documento podrá ser objeto de notificación". Según el Colegio, esta enmienda "persigue dar movimiento a los documentos de venta judicial", los cuales, ante la falta de la orden de confirmación de adjudicación o venta, "no pueden inscribirse o notificarse", permaneciendo "en el inventario de documentos presentados" y, en ocasiones, "afectando la inscripción de documentos posteriores". Además, recomienda que, "en aras de promover mayor uniformidad", se ordene precisar por Reglamento el contenido de la orden de confirmación de adjudicación o venta.

En cuanto al Artículo 227, el Colegio recomienda reconocer expresamente que se añade la "Copia Informativa de Planos" como parte del acceso a la plataforma Karibe, así como la "Certificación Registral de Planos". Aclara que dichas

certificaciones estarán disponibles "una vez se aprueben las enmiendas necesarias al Reglamento" y se complete "la programación del Sistema Karibe".

Respecto al Artículo 225, el Colegio favorece eliminar la caducidad de las solicitudes de certificaciones. Según su memorial, la enmienda propuesta "elimina la caducidad de las solicitudes de certificaciones", con lo cual se elimina "una carga onerosa al peticionario".

En cuanto al Artículo 245, el Colegio recomienda eliminar el requisito de remitir al Registrador una copia certificada en papel del documento presentado y calificado. Indica que dicha enmienda responde a lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *FirstBank Puerto Rico v. Registradora*, 208 DPR 64 (2021), reiterado en *Oriental Bank v. Registrador*, 209 DPR 384 (2022). Según el Colegio, debe eliminarse ese requisito porque el documento "ya obra en el Registro". También favorece incluir "enmiendas técnicas para mejorar la redacción de dicho artículo".

Sobre los Artículos 259 y 262, el Colegio los vincula con "asuntos relacionados con el Diario Electrónico de Operaciones". En cuanto al Artículo 259, señala que la enmienda "modifica el horario de la presentación presencial", lo cual "responde a la experiencia adquirida con la presentación telemática". En cuanto al Artículo 262, recomienda atender las situaciones en que "se presentan documentos sin los derechos correspondientes". Para esos casos, propone que se haga constar "en el documento presentado o mediante documento complementario la disposición legal que viabiliza la exención reclamada", quedando dicha exención "sujeta a la calificación del Registrador en torno a la procedencia de dicha exención".

Respecto al Artículo 285, el Colegio recomienda modificar el término de contratación de los Registradores Especiales. Fundamenta esta recomendación en "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".

El Colegio también llama la atención a que el Senado aprobó el P. del S. 861, cuyo propósito fue enmendar el Artículo 185 de la Ley Núm. 210-2015, y que dicha medida se encuentra ante la Cámara de Representantes. Aunque no formula una enmienda específica sobre este punto, su señalamiento advierte la conveniencia de considerar la coexistencia de proyectos legislativos que enmiendan la misma ley registral.

En cuanto a la Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970, el Colegio enfatiza que "la aplicación de la Ley 210-2015 depende del cobro de los derechos correspondientes para cada transacción". Por ello, entiende necesario que las disposiciones de la Ley Núm. 210-2015 "tengan concordancia y correspondencia" con la Ley Núm. 91 de 1970, conocida como la "Ley para Establecer el Arancel de los Derechos que se han de Pagar por las Operaciones en el Registro de la Propiedad".

El Colegio recomienda modificar el alcance del Fondo de Mecanización y Modernización del Registro de la Propiedad. En el lenguaje sugerido para la Exposición de Motivos, expresa que dicho Fondo fue creado "con el propósito de dotar

al Registro de la Propiedad de los fondos necesarios" para desarrollar mecanismos dirigidos a conseguir "una mayor celeridad en sus operaciones". También propone reconocer que el Registro "debe ser autosuficiente y capaz de generar los ingresos necesarios para atemperarse a los cambios tecnológicos y a la demanda de servicios". A esos fines, el Colegio recomienda que el Fondo no se limite a la adquisición de equipos o programación. Según el memorial, "la modernización del Registro no implica, únicamente, la adquisición de nuevos y más eficientes equipos tecnológicos y programación", sino que también requiere "mantener al día los conocimientos del personal y recursos humanos que utilizan dicha tecnología". Por ello, propone que el Fondo pueda utilizarse "tanto para el desarrollo tecnológico, como para el desarrollo operacional del Registro, así como para el desarrollo y capacitación del personal que trabaja con el Sistema Karibe". Además, recomienda cambiar el nombre del fondo a "Fondo Especial del Registro de la Propiedad Inmueble" y ampliar su uso "para posicionar al Registro como una Agencia de excelencia en servicio".

El Colegio también recomienda revisar las disposiciones relativas al cobro de derechos por la expedición de certificaciones de planos y aclarar "el cobro de derechos de inscripción para varias transacciones". Además, favorece la derogación del Artículo 5 de la Ley Núm. 91 de 1970 "para evitar confusión", ya que, según expresa, "el asunto quedará atendido en la Ley 210-2015".



En torno a los nuevos servicios, el Colegio recomienda que la Exposición de Motivos precise que resulta necesario "fijar los costos razonables para la tramitación de nuevos servicios o productos disponibles a la ciudadanía". Aclara que dichos costos "se tratan de servicios nuevos" y "no representan aumentos a los servicios que actualmente se suministran en el Registro de la Propiedad". Según el Colegio, los fondos que se recauden por esos servicios "sustituyen los costos incurridos en la digitalización de los planos archivados físicamente en el Registro" y servirán "para proveer el mantenimiento y las actualizaciones necesarias al sistema registral Karibe". En cuanto a la Sección 12 de la medida, relacionada con el inciso Número Tres del Artículo 1 de la Ley Núm. 91-1970, el Colegio recomienda aclarar que las certificaciones negativas pueden ser tanto de finca como de persona. Propone que la disposición lea: "En el caso de certificaciones negativas, tanto de finca como de personas, se pagarán veinticinco dólares (\$25) por finca, o por persona." El Colegio explica que esta enmienda "no implica un aumento en los derechos", pues "actualmente esa es la cantidad que se paga por cada transacción". Advierte que no incorporar esta precisión "puede genera[r] confusión" en cuanto a si solamente se puede cobrar por las certificaciones negativas de finca y no por las certificaciones negativas de persona.

Además, el Colegio recomienda enmendar varios incisos del Artículo 2 de la Ley Núm. 91-1970 "con el propósito de aclarar y mejorar su redacción". Como recomendación general, propone sustituir referencias al "arancel" por "derecho", para

que la disposición lea: "El derecho establecido en los números 1 al 4 anteriores regirá de acuerdo con las normas que siguen".

En cuanto a la transmisión de participaciones adjudicadas o inscritas en una comunidad de bienes, el Colegio recomienda que se pague "el derecho correspondiente conforme al valor de la participación transmitida". Propone que, para computar el derecho a pagarse, se utilice "el valor de la participación transmitida", tomando como base "el valor de la propiedad estipulado por las partes en el documento o el último valor que surja del Registro Inmobiliario Digital, lo que sea mayor". También recomienda aclarar que al valor utilizado como base "no se le descontará cantidad alguna", incluyendo "balances de hipotecas vigentes que graven la propiedad, o créditos existentes entre las partes".

Respecto a los arrendamientos, el Colegio recomienda precisar que servirá de base para fijar los derechos "la cantidad que ha de ser pagada por concepto de renta o canon durante el término del contrato hasta un máximo de quince (15) anualidades". Si el contrato no establece plazo de duración, propone que sirva de base "el importe de quince (15) anualidades". También recomienda que en la escritura de arrendamiento "se especificará el valor total conforme a los parámetros aquí establecidos". En cuanto a la cancelación de arrendamientos, propone que, si se solicita antes de expirar el término, la base para el cómputo sea "el valor correspondiente al término restante hasta un máximo de quince (15) anualidades"; y que, cuando haya transcurrido el término original y sus prórrogas o extensiones, "se pagarán cuatro dólares (\$4)".

En los casos de dación en pago, el Colegio recomienda establecer que "se pagarán derechos por el valor de dicha dación". Cuando la dación sea en pago de una hipoteca inscrita en el Registro Inmobiliario Digital, propone que se paguen derechos "a base de lo que sea mayor entre el valor de la dación o el principal de la hipoteca objeto de la dación".

En cuanto a las permutas, el Colegio recomienda que "se cobrará por la suma del valor de las fincas a permutarse". En el caso de permuta por bienes muebles, tales como acciones o valores, propone que "se cobrará por el valor de la finca". Si el valor de la finca es menor al asignado a los bienes muebles, recomienda utilizar "el valor de estos últimos para calcular los derechos a pagarse".

Respecto a derechos o transacciones sin valor asignado por ley, el Colegio recomienda sustituir la norma limitada a servidumbres por una disposición general. Propone que, "[c]uando no sea requerido por Ley asignarle un valor al derecho o transacción cuya inscripción, anotación o cancelación se solicita, se cobrarán diez dólares (\$10) por cada derecho o transacción para el cual se solicita inscripción, anotación o cancelación".

Sobre la venta de fincas hipotecadas, el Colegio recomienda aclarar que se pagarán derechos por "el precio de venta o la suma de las hipotecas vigentes, lo que resulte mayor". También propone disponer que al valor utilizado como base "no se le

descontará cantidad alguna", incluyendo "balances de hipotecas vigentes que graven la propiedad, o créditos existentes entre las partes".

Finalmente, en los casos de liquidación de sociedad de gananciales, el Colegio recomienda que "se pagarán derechos por el valor de la participación a ser transferida". Para computar los derechos, propone tomar como base "el valor de la propiedad estipulado por las partes en el documento o el último que surja del Registro Inmobiliario Digital, lo que sea mayor". También recomienda aclarar que al valor utilizado como base "no se le descontará cantidad alguna", incluyendo "balances de hipotecas vigentes que graven la propiedad, o créditos existentes entre las partes".

El Colegio concluye que ninguna de sus propuestas "conlleven aumentos en los costos actuales" y que estas "propenden a mejorar la redacción y modernizar sus disposiciones de las leyes de referencia". Añade que lo propuesto "es parte del ejercicio legítimo de la Asamblea Legislativa al diseñar política pública". Por todo ello, el Colegio "avala la medida presentada" y solicita que se consideren e incorporen sus recomendaciones y enmiendas.

IMPACTO FISCAL MUNICIPAL



En cumplimiento con el Artículo 1.007 de la Ley 107-2020, según enmendada, conocida como "Código Municipal de Puerto Rico", esta Comisión certifica que el P. del S. 1225 no impone una obligación económica en el presupuesto de los gobiernos municipales.

CONCLUSIÓN

Luego de evaluar el P. del S. 1225, el memorial presentado por el Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico y el marco normativo aplicable, esta Comisión entiende que la medida atiende asuntos importantes para el funcionamiento eficiente, moderno y uniforme del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico.

La pieza legislativa procura actualizar disposiciones de la Ley 210-2015, según enmendada, a la luz de la experiencia acumulada desde la implantación del Registro Inmobiliario Digital y del Sistema Karibe. Asimismo, atiende aspectos operacionales y arancelarios bajo la Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970, según enmendada, con el propósito de armonizar el cobro de derechos registrales, viabilizar nuevos servicios a la ciudadanía y ampliar el uso del Fondo Especial del Registro de la Propiedad Inmueble.

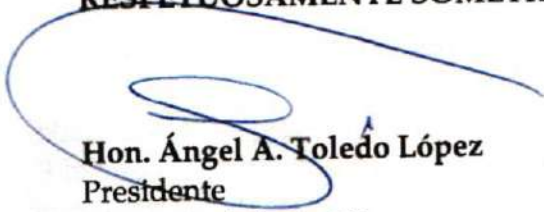
Esta Comisión acoge las recomendaciones del Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico, particularmente aquellas dirigidas a revisar la Exposición de Motivos para ajustarla al contenido real de la medida; aclarar el tratamiento de las certificaciones negativas de finca y de persona; precisar el cómputo de derechos en

transacciones como participaciones en comunidad de bienes, arrendamientos, daciones en pago, permutas, ventas de fincas hipotecadas y liquidaciones de sociedad de gananciales; y fortalecer la concordancia entre la Ley 210-2015 y la Ley Núm. 91 de 1970.

Esta Comisión coincide en que dichas recomendaciones no alteran la finalidad principal del proyecto ni representan un cambio sustantivo incompatible con su propósito. Por el contrario, contribuyen a mejorar la técnica legislativa, aclarar el cobro de derechos, evitar ambigüedades interpretativas y facilitar la implementación práctica de la reforma registral propuesta.

POR TODO LO ANTES EXPUESTO, la Comisión de lo Jurídico del Senado de Puerto Rico tiene a bien presentar ante este Alto Cuerpo el Informe Positivo sobre el **Proyecto del Senado 1225** recomendando su aprobación con enmiendas al entirillado electrónico que se acompaña.

RESPECTUOSAMENTE SOMETIDO.



Hon. Ángel A. Toledo López
Presidente
Comisión de lo Jurídico
Senado de Puerto Rico

(ENTIRILLADO ELECTRÓNICO)

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1225

5 de mayo de 2026

Presentado por el señor *Ríos Santiago*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

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"; enmendar los Artículos 1, 4, derogar el Artículo 5 y enmendar el Artículo 6 de la Ley Núm. 91 de 30 de Agosto de 1970, según enmendada a los fines de mejorar la redacción y modernizar sus disposiciones, especificar varias operaciones registrales, disponer lo relativo a los derechos recaudados por concepto de los nuevos servicios a la ciudadanía; modificar el alcance del Fondo Especial creado para la modernización del Registro de la Propiedad de Puerto Rico; 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~~ se añade la Copia Informativa de Planos como parte del acceso a la plataforma Karibe y la Certificación Registral de Planos. 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 derogan la caducidad de las solicitudes de certificaciones, eliminando un trámite innecesario para el peticionario. En cuanto a los planos archivados en el Registro, se enmienda el Artículo 227 para viabilizar la expedición por la vía electrónica de copias informativas y certificaciones registrales 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.

La aplicación de la Ley 210-2015 depende del cobro de los derechos correspondientes para cada transacción. Por ello, resulta necesario que sus disposiciones mantengan concordancia y correspondencia con la Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970, según enmendada, conocida como

la "Ley para Establecer el Arancel de los Derechos que se han de Pagar por las Operaciones en el Registro de la Propiedad".

La Asamblea Legislativa creó el Fondo de Mecanización y Modernización del Registro de la Propiedad con el propósito de dotar al Registro de los recursos necesarios para el desarrollo de mecanismos dirigidos a conseguir mayor celeridad en sus operaciones. Mediante dicho Fondo, el Registro debe ser autosuficiente y capaz de generar los ingresos necesarios para atemperarse a los cambios tecnológicos y a la demanda de servicios. La modernización del Registro no implica únicamente la adquisición de nuevos y más eficientes equipos tecnológicos y programación; conlleva, además, mantener al día los conocimientos del personal y de los recursos humanos que utilizan dicha tecnología.



Consciente de ello, esta Asamblea Legislativa entiende que el Fondo Especial de Mecanización y Modernización debe proveer los recursos necesarios tanto para el desarrollo tecnológico como para el desarrollo operacional del Registro, así como para el desarrollo y capacitación del personal que trabaja con el Sistema Karibe. Mediante esta pieza legislativa se cambia el nombre del referido fondo al Fondo Especial del Registro de la Propiedad Inmueble y se amplía su uso para posicionar al Registro como una agencia de excelencia en servicio.

Con el transcurso del tiempo, la Ley 210-2015 ha experimentado varias enmiendas que han ampliado los servicios disponibles a la ciudadanía. El desarrollo y mantenimiento óptimo y continuo de dichos servicios requiere la inversión de fondos. Por ello, se estima necesario fijar los costos razonables para la tramitación de los nuevos servicios o productos disponibles a la ciudadanía. Destacamos que los costos provistos se tratan de servicios nuevos y representan aumentos a los servicios que actualmente se suministran en el Registro de la Propiedad. Los fondos que se recauden sustituyen los costos incurridos en la digitalización de los planos archivados físicamente en el Registro y servirán para proveer el mantenimiento y las actualizaciones necesarias al sistema registral Karibe.

Además, se revisan las disposiciones relativas al cobro de derechos por la expedición de certificaciones de planos y se aclara el cobro de derechos de inscripción para varias transacciones. De igual modo, se dispone la derogación del Artículo 5 de la Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970, según enmendada, para evitar confusión, ya que el asunto quedará atendido en la Ley 210-2015. En síntesis, mediante esta medida se actualizan las disposiciones de la Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970 a los fines de lograr el amplio desarrollo tecnológico, operacional y profesional del Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

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, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", para que se lea como sigue:

"Artículo 30.- División y adjudicación de *derechos y acciones en bienes gananciales* [**requisito indispensable**]

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 [**un divorcio**] *disuelta dicha sociedad*, no será requisito [**previo**] *la previa división y adjudicación [de dicho] del inmueble entre [los miembros de la sociedad de gananciales] dichos titulares*, para que se inscriba a nombre de la parte interesada *cualquier derecho o acción así cedido*[, si en la escritura de adjudicación o de cesión de la participación post-ganancial las partes adjudican el valor de la participación cedida. Es requisito indispensable el otorgamiento

1 de la escritura de cesión o adjudicación para transferir parte de la titularidad
2 perteneciente a la sociedad legal de gananciales.]

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

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

12 "Artículo 107.- Subasta; procedimientos posteriores; confirmación de la
13 adjudicación o venta; no confirmación y efecto

14 Celebrada la subasta, el alguacil devolverá a la Secretaría del Tribunal el
15 mandamiento y el acta junto con el edicto y demás documentos relativos a la
16 subasta, incluyendo cualquier objeción al procedimiento hecho durante el mismo.
17 El secretario pasará inmediatamente al tribunal todo el expediente del
18 procedimiento y [éste] este dentro de un término que no excederá de diez (10) días
19 lo examinará [cuidadosamente] para cerciorarse ~~de~~ de que en todos los trámites
20 del procedimiento se ~~cumplieron~~ cumplió [debidamente] con todos los requisitos
21 señalados en este Subtítulo, y así lo determinará. A petición de parte, el tribunal
22 dictará una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados.

1 ~~sin~~ Sin [la cual] esta orden no será inscribible en el Registro de la Propiedad la
2 adjudicación o venta. El contenido de esta orden se establecerá por reglamento de la
3 Oficina de Administración de los Tribunales."

4 [No obstante lo anterior, si se debe a la demora del tribunal en emitir la
5 orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados, la
6 ausencia de dicha orden no podrá ser notificada como defecto que impida la
7 inscripción de la adjudicación o venta judicial. En la medida en que la ausencia
8 de dicha orden sea el único impedimento para proceder a la inscripción de la
9 adjudicación o venta judicial, el término del asiento de presentación
10 correspondiente continuará vigente hasta el día en que se presente en el
11 Registro de la Propiedad una copia de dicha orden. En la alternativa, en caso de
12 que el Registrador notifique como defecto el que el tribunal haya emitido una
13 orden anulando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados, la vigencia
14 de la fecha de presentación se regirá conforme al Artículo 238 de esta Ley.

15 ~~Si el tribunal concluye que no se han cumplido, en todo o en parte, los~~
16 ~~requisitos dispuestos en este Subtítulo, expondrá las razones en que se funda, y~~
17 ~~ordenará se corrijan los errores, faltas o defectos que haya observado, y que se~~
18 ~~practiquen debidamente las diligencias o actuaciones incorrectas que surjan del~~
19 ~~expediente. Podrá ordenar además al deudor o tercer poseedor que no pague~~
20 ~~cualquier cuantía que se le haya requerido pagar en exceso de las debidas o que~~
21 ~~no esté cubierta por la garantía hipotecaria. Una vez corregidos o subsanados~~
22 ~~esos errores, faltas o defectos en la forma ordenada, el tribunal confirmará la~~

1 ~~adjudicación o venta. El acreedor hipotecario podrá tramitar un nuevo~~
2 ~~procedimiento de ejecución con arreglo a lo dispuesto en este Subtítulo cuando~~
3 ~~la venta no sea confirmada por error en el procedimiento o cualquiera otra razón~~
4 ~~determinada por el tribunal.~~

5 Si el tribunal finalmente no confirma la adjudicación o venta, quedará la
6 misma sin efecto ni valor jurídico alguno, devolviéndose el precio pagado al
7 comprador.]

8 Si el tribunal concluye que no se han cumplido, en todo o en parte, los
9 requisitos dispuestos en este Subtítulo, expondrá las razones en que se funda, y
10 ordenará se corrijan los errores, faltas o defectos que haya observado, y que se
11 practiquen debidamente las diligencias o actuaciones incorrectas que surjan del
12 expediente. Podrá ordenar además al deudor o tercer poseedor que no pague
13 cualquier cuantía que se le haya requerido pagar en exceso de las debidas o que
14 no esté cubierta por la garantía hipotecaria. Una vez corregidos o subsanados esos
15 errores, faltas o defectos en la forma ordenada, el tribunal confirmará la
16 adjudicación o venta. El acreedor hipotecario podrá tramitar un nuevo
17 procedimiento de ejecución con arreglo a lo dispuesto en este Subtítulo cuando la
18 venta no sea confirmada por error en el procedimiento o cualquiera otra razón
19 determinada por el tribunal."

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

22 "Artículo 132. – Legatario; inscripción a su favor

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

10 ..."

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

13 "Artículo 224.- Devolución de solicitudes

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

21 [El Registrador procederá conforme al párrafo anterior siempre que tenga
22 duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque las

1 **solicitudes u órdenes judiciales estén redactadas con la claridad debida, si por**
2 **cualquier circunstancia entiende que puede cometer error o causar confusión.]”**

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

5 “Artículo 225.- Plazo de expedición [**; caducidad**].

6 Las certificaciones deberán expedirse en un plazo no mayor de [sesenta
7 **(60)] treinta (30) días** contados a partir de la fecha de su la presentación de la
8 *solicitud, salvo justa causa.* [Transcurrido este plazo, las solicitudes de
9 **certificaciones caducarán, de no ser renovadas dentro del mismo plazo.]”**

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

12 “Artículo 227.- *Publicidad y expedición de planos.* [Certificaciones de planos;
13 **prohibición**].

14 [El Registro de la Propiedad no expedirá copias ni certificaciones de
15 **planos, ni de las resoluciones correspondientes. No obstante mantendrá el**
16 **Registro de tales documentos para referencia.]**

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

- 19 1. *Copia Informativa de Plano: Cualquier persona podrá solicitar y obtener, a*
20 *través de los medios telemáticos que disponga el Registro, una copia digital no*
21 *certificada de cualquier plano inscrito que obre en el Registro. Esta copia tendrá*
22 *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.

[A partir de la vigencia de esta Ley el] El notario, funcionario autorizado o el interesado que no esté conforme con la calificación ~~[del]~~ 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 ~~[exponiendo]~~. Expondrá sus objeciones a la calificación realizada, limitando dicho escrito a los fundamentos ~~[legales]~~ 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 que el registrador reconsidere su determinación y recalifique el documento notificado. Los notarios y

1 funcionarios autorizados únicamente podrán hacerlo por la vía electrónica del
2 sistema de informática registral. El escrito de recalificación deberá ser recibido en
3 la sección del Registro de la Propiedad correspondiente dentro del referido
4 término. Transcurrido el término de veinte (20) días se entenderán consentidos los
5 defectos señalados por el Registrador.

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

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

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

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

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

4 A. *Recurso Gubernativo*

5 El notario, funcionario autorizado o el interesado, podrá **[radicar]** *presentar*
6 recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico dentro del término
7 improrrogable de veinte (20) días a partir de la notificación de la denegatoria, y
8 simultáneamente notificará al Registrador con copia del escrito. Si el recurso es
9 **[radicado]** *presentado* por el notario o funcionario autorizado, lo hará por la vía
10 electrónica del sistema de informática registral. **[Dentro de este mismo término,**
11 **el notario o funcionario autorizado que radique el recurso está obligado a**
12 **entregar la copia certificada del documento que fue presentado, en su caso, por**
13 **la vía electrónica y que es objeto del recurso. De no cumplirse con este requisito,**
14 **se entenderá que el notario o funcionario autorizado ha desistido y acepta como**
15 **final la denegatoria de inscripción que le fue notificada.]** *El notario o funcionario*
16 *autorizado que presente el recurso deberá incluir copia digital del documento que fue*
17 *presentado y que es objeto del recurso, sin que sea necesario acompañar copia certificada en*
18 *papel cuando dicho documento obre en el sistema de informática registral.* En dicho
19 recurso no podrá incluir objeciones a la calificación del documento que no hubiese
20 incluido al radicar el escrito de recalificación. De no interponerse el recurso dentro
21 del término concedido, quedará consentida la denegatoria para todos los efectos
22 legales.

1 El Registrador expresará al margen de la anotación de denegatoria, el hecho de
2 la presentación del recurso gubernativo. Dentro del plazo de cinco (5) días a partir
3 del recibo del recurso, el Registrador presentará ante el Tribunal Supremo de
4 Puerto Rico, el escrito de recalificación presentado por el recurrente, el cual
5 acompañará con copias de los siguientes documentos: (1) la copia certificada del
6 documento calificado y presentado **[por la vía electrónica, copia de la imagen del**
7 **documento recibida en el registro y certificada por el notario como idéntica a la**
8 **copia certificada en papel regular,]** con sus comentarios; (2) la notificación de
9 defectos; y (3) cualquier otro documento que estime pertinente. El Registrador
10 **[someterá]** presentará su escrito al Tribunal Supremo de Puerto Rico contestando
11 las alegaciones del recurrente, en un plazo no mayor de veinte (20) días, contado
12 a partir del recibo del recurso.

13 *B. Presentación de Oficio ante el Tribunal Supremo*

14 **[Luego de transcurridos diez (10) días de notificada la denegatoria sin que se**
15 **haya retirado el documento y antes de vencer el término que tiene el notario o**
16 **funcionario para recurrir, el Registrador podrá presentar ante el Tribunal**
17 **Supremo de Puerto Rico un alegato en apoyo de su calificación, el cual**
18 **acompañará con copias de los siguientes documentos: la copia certificada del**
19 **documento calificado y presentado por la vía electrónica, copia de la imagen del**
20 **documento recibida en el registro y certificada por el Notario como idéntica a la**
21 **copia certificada en papel regular, la notificación de defectos, el escrito de**

1 **recalificación y cualquier otro documento que estime pertinente, de todo lo cual**
2 **notificará al interesado.]**

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

10 ..."

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

13 "Artículo 259.- Formas de presentar documentos; horario.

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

16 ...

17 La presentación personal o presencial se deberá efectuar en la sección o
18 demarcación donde radique la finca durante el horario *que se disponga mediante*
19 *Orden Administrativa. [de ocho de la mañana (8:00 AM) a doce del mediodía (12:00*
20 *PM) y de una de la tarde (1:00 PM) a cuatro tres de la tarde (4:00 PM) de lunes a*
21 *viernes, o dentro del horario que de otra forma se disponga mediante*
22 *reglamento.]"*

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 en los que por disposición de ley la transacción esté exenta del pago de aranceles, se hará constar la disposición legal que viabiliza la exención así se hará constar en el documento presentado, lo cual puede ser corroborado y esta podrá ser acreditada 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

1 Secretario sin erogación adicional alguna de fondos públicos. También podrá el
2 Secretario contratar y nombrar como Registradores Especiales a personas que
3 hayan ocupado *previamente* el cargo de Registrador. En todos los casos, los
4 Registradores Especiales tendrán las mismas atribuciones de un Registrador de la
5 Propiedad nombrado por el Gobernador y confirmado por el Senado. [No
6 **obstante**] *En el caso de abogados notarios del Departamento y de las agencias o*
7 *corporaciones públicas, esta designación no podrá exceder de un término de doce*
8 *(12) meses, prorrogable por doce (12) meses adicionales exclusivamente, si la*
9 *necesidad del servicio aún subsiste. En el caso de contratos a exregistradores,*
10 *deberá acreditarse la necesidad del servicio además del cumplimiento con las*
11 *normas vigentes de contratación en el gobierno emitidas por la Oficina de*
12 *Gerencia y Presupuesto o la Oficina del Gobernador, lo que aplique. Esta*
13 *designación se extenderá por un término de doce (12) meses y podrá prorrogarse por*
14 *términos adicionales de doce (12) meses, siempre que la necesidad del servicio subsista. En*
15 *el caso de los exregistradores, las prórrogas no se extenderán por más de cinco (5) años.*
16 Los Registradores Especiales estarán sujetos a todas las normas y reglamentos
17 aplicables a funcionarios y empleados del Departamento de Justicia.

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

21 Sección 12.-Se enmienda el Artículo 1 de la Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970,
22 según enmendada, para que se lea como sigue:

1 "Artículo 1.-

2 [El arancel de los] Esta ley se conocerá como Ley del Arancel de los Derechos que
3 se han de Pagar por las Operaciones en el Registro de la Propiedad. Los derechos que se han de
4 pagar en lo sucesivo por las operaciones en el Registro de la Propiedad *Inmueble*, en la
5 forma que esta ley dispone, serán los siguientes:

6 [ARANCEL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD]

7 Número Uno. — Por el asiento de presentación, respecto a cada documento cuya
8 inscripción, anotación, cancelación o nota marginal de derecho se solicita, se pagará
9 quince dólares (\$15). [De los] Los derechos que se recauden por este concepto [doce
10 dólares (\$12)] ingresarán en el Fondo Especial [de Modernización y Mecanización] del
11 Registro de la Propiedad *Inmueble*. [y tres dólares (\$3) al Fondo General para los gastos
12 de administración del mismo por parte del Secretario de Hacienda.]

13 Número Dos. — ...

14 Número Tres. — Por cada certificación, [cualquiera que sea el número] *registral*
15 *con estudio y relación* de los asientos [a que se refieran] *vigentes*, se pagará la suma fija de
16 quince dólares (\$15).

17 En el caso de certificaciones negativas, tanto de finca como de persona, se pagarán
18 veinticinco dólares (\$25) por finca o por persona.

19 Número Cuatro. — Se autoriza el cobro de derechos de acceso y consulta por
20 medios electrónicos de las constancias del Registro de la Propiedad *Inmueble*, conforme a
21 las tarifas y procedimientos dispuestos por Reglamento. Las cantidades recaudadas por
22 estos conceptos ingresarán al Fondo Especial [de Modernización y Mecanización] del

1 Registro de la Propiedad Inmueble creado para esos fines en el Departamento de
2 Hacienda."

3 Sección 13.- Se enmienda el Artículo 4 de la Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970,
4 según enmendada, para que se lea como sigue:

5 "Artículo 4. —

6 El Fondo **[de Mecanización y Modernización del Registro de la Propiedad]**
7 *Especial del Registro de la Propiedad Inmueble* servirá para sufragar todos los costos de
8 diseño, establecimiento, *mantenimiento* y funcionamiento de un sistema de digitalización
9 y mecanización del Registro **[de la Propiedad]** en todo Puerto Rico. *El Fondo podrá*
10 *utilizarse también para la adquisición de bienes y servicios que permitan un desarrollo operacional*
11 *efectivo del Registro, y para el desarrollo académico y profesional de todos sus empleados, en aras*
12 *de promover mayor productividad y mejor calidad en el servicio a la ciudadanía. Así como para*
13 *cualquier otro gasto que estime necesario el (la) Secretario(a) de Justicia.* Dicho Fondo constituye
14 un Fondo Especial, creado para ser separado y distinto de todo otro dinero o fondo
15 perteneciente al ~~Estado Libre Asociado~~ Gobierno de Puerto Rico, el cual estará bajo la
16 custodia del (de la) Secretario(a) de Hacienda, para uso exclusivo del (de la) Secretario(a)
17 de Justicia. **[Este Fondo será utilizado únicamente para sufragar los gastos de**
18 **establecimiento y mantenimiento del sistema de modernización y mecanización del**
19 **Registro.]** *Los recursos que ingresen a este Fondo Especial se contabilizarán en los libros del (de*
20 *la) Secretario(a) de Hacienda en forma separada de cualesquiera fondos de otras fuentes que reciba*
21 *el Departamento de Justicia, a fin de que se facilite su identificación y uso. No se permitirá el*
22 *pago de comisiones de ninguna clase con cargo a este Fondo, salvo las autorizadas por*

1 ley. De esta manera, los recursos que ingresen al Fondo Especial podrán utilizarse por
2 el(la) Secretario(a) de Justicia para la adquisición, arrendamiento, instalación, adaptación,
3 mantenimiento y operación de equipo o programación, **[y para cualquier otro gasto,**
4 **siempre y cuando se relacione directamente con]** el diseño, establecimiento,
5 *mantenimiento y funcionamiento del sistema registral computarizado del Registro [de la*
6 **Propiedad de Puerto Rico]. También podrá utilizarse para la adquisición de bienes y servicios**
7 *que permitan un desarrollo operacional efectivo del Registro, y para el desarrollo académico y*
8 *profesional de todos sus empleados, en aras de promover mayor productividad y mejor calidad en*
9 *el servicio a la ciudadanía. Así como para cubrir cualquier otro gasto que estime necesario el (la)*
10 *Secretario(a) de Justicia.*

11 Podrá asimismo el(la) Secretario(a) tomar dinero a préstamo y recibir aportaciones
12 y donativos para el Fondo Especial provenientes de personas y entidades privadas,
13 sujetos a lo dispuesto en la Ley Núm. 57 de 19 de junio de 1958, según enmendada, y en
14 la Ley 1-2012, según enmendada; así como de agencias y corporaciones públicas del
15 gobierno estatal, de los gobiernos municipales y del gobierno federal. El Fondo Especial
16 aquí creado podrá recibir recursos provenientes del pago de derechos por otras
17 actividades, transacciones y operaciones registrales tales como, pero sin limitarse a,
18 ingresos por concepto de suscripciones en línea a los servicios que ofrece el Registro de
19 la Propiedad Inmueble, desarrollo de nuevas aplicaciones y otras.

20 De ser necesario, el(la) Secretario(a) de Justicia podrá tomar dinero a préstamo en
21 los términos que resulten más beneficiosos para el interés público, con el propósito de
22 agilizar la modernización y mecanización del Registro de la Propiedad Inmueble conforme

1 al plan previamente establecido. Disponiéndose que el(la) Secretario(a) garantizará con
2 los recursos del Fondo Especial que se crea mediante esta Ley el pago de las obligaciones
3 que así se contraigan.

4 Una vez se haya completado la implantación del Plan de Modernización y
5 Mecanización del Registro de la Propiedad *Inmueble* que adopte el(la) Secretario(a) de
6 Justicia y luego de satisfechos todos los gastos de su implantación, el(la) Secretario(a)
7 continuará utilizando este Fondo para sufragar los gastos de operación y mantenimiento
8 del sistema mecanizado, y *aquellos otros gastos permitidos por esta Ley* sin tener que recurrir
9 al Fondo General.

10 ..."

11 Sección 14.- Se deroga el Artículo 5 de la Ley 91-1970, según enmendada.

12 Sección 15.- Se enmienda el Artículo 6 de la Ley 91-1970, según enmendada, para
13 que lea como sigue:

14 "Artículo [6] 5.-

15 Cuando *el notario*, el presentante o su representante [solicitare] solicite por escrito
16 limitar el asiento de presentación, [el registrador de la propiedad requerirá de éste la
17 entrega de un nuevo comprobante de pago de los derechos por las operaciones
18 registrales a efectuarse y devolverá a dicho presentante el comprobante de pago
19 originalmente entregado.] y ello resulte en un sobrante de derechos, se expedirá la
20 correspondiente carta de crédito a favor de la parte que solicita la limitación, una vez la transacción
21 quede inscrita."

22 Sección 16.- Reglamentación.

1 El (La) Secretario(a) de Justicia, en coordinación con el(la) Director(a)
2 Administrativo del Registro de la Propiedad Inmueble, enmendará, derogará y aprobará
3 la reglamentación necesaria para darle cumplimiento a esta Ley. Incluyendo dicha
4 facultad de reglamentar la fijación de costos para cualquier servicio nuevo que ofrezca el
5 Registro de la Propiedad Inmueble, conforme establecido dicho servicio nuevo por Ley
6 y/o por el (la) Secretario(a) de Justicia.

7 Los derechos que se recauden por concepto de los servicios nuevos que así ofrezca
8 el Registro de la Propiedad Inmueble ingresarán al Fondo Especial del Registro de la
9 Propiedad Inmueble.

10 Sección 17.- Separabilidad.

11 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
12 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley
13 fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto
14 dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha
15 sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra,
16 artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de
17 esta que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una
18 persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración,
19 palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo,
20 acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución,
21 dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del
22 remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar

1 válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los
2 tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida
3 posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional
4 alguna de sus partes o, aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su
5 aplicación a alguna persona o circunstancia. Esta Asamblea Legislativa hubiera aprobado
6 esta Ley sin importar la determinación de separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

7 Sección 18.- Vigencia.

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