

# **“Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”**

Reglamento Núm. 2674 aprobado el 9 de Julio de 1980, según enmendado

[Ir a [Tabla de Contenido](#)]

(Contiene enmiendas incorporadas por los siguientes reglamentos:

[Reglamento Núm. 3619](#) aprobado el 15 de Junio de 1988  
[Reglamento Núm. 4783](#) aprobado el 16 de Septiembre de 1992  
[Reglamento Núm. 5312](#) aprobado el 11 de Octubre de 1995  
[Reglamento Núm. 6224](#) aprobado el 1 de Noviembre de 2000  
[Reglamento Núm. 6927](#) aprobado el 4 de Enero de 2005  
[Reglamento Núm. 7152](#) aprobado el 18 de Mayo de 2006  
[Reglamento Núm. 7286](#) aprobado el 30 de Enero de 2007  
[Reglamento Núm. 7456](#) aprobado el 22 de Enero de 2008  
[Reglamento Núm. 7786](#) aprobado el 28 de Diciembre de 2009  
[Reglamento Núm. 7896](#) aprobado el 23 de Julio de 2010  
[Reglamento Núm. 8074](#) aprobado el 16 de Septiembre de 2011)

*Decrétase por el Secretario de Justicia:*

**Artículo 1.1** — Este Reglamento se denominará “Reglamento General para la Ejecución de la [Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad](#)”.

## TÍTULO I — La Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad

### **Artículo 2.1 — [Dirección administrativa del Registro de la Propiedad]**

El Secretario de Justicia es el encargado de la dirección administrativa del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

### **Artículo 2.2 — Director Administrativo y responsabilidades.**

El Director Administrativo desempeñará los deberes y tendrá las responsabilidades que determina la Ley y las que le sean asignadas por el Secretario, quien podrá delegar en él, como por la presente se delega, todo lo concerniente a la organización, administración y funcionamiento de las distintas secciones, incluyendo la asignación a las mismas del personal. EL Secretario hará la asignación de los Registradores a las correspondientes secciones indicando por escrito si se asignan a una sección determinada o si la asignación es con carácter de itinerante.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 3.1 — [Aprobación de Asuntos]**

El Director Administrativo someterá a la consideración del Secretario todos los asuntos que éste determine que se decidirán con su aprobación y dispondrá por sí mismo de los demás asuntos

### **Artículo 3.2 — [Registrador]**

Sólo el Director Administrativo que haya sido previamente nombrado como Registrador podrá, en los casos previstos por el tercer párrafo del artículo 3 [de la Ley](#), actuar como Registrador en determinada sección.

### **Artículo 4.1 — [Obligación de publicar]**

Para la aprobación de este Reglamento se celebrarán vistas públicas en el sitio o sitios, y, en la fecha o fechas que el Secretario disponga, publicándose un aviso sobre las mismas en dos periódicos de circulación general en Puerto Rico, con una antelación de cinco días a la celebración de éstas.

### **Artículo 4.2 — [Vistas y procedimientos adicionales]**

Celebradas la vista o las vistas, el panel que el Secretario designe para dirigir las, le rendirá un informe sobre lo expresado en las mismas, con sus recomendaciones. El Secretario dará su visto bueno a la redacción final del Reglamento y lo remitirá al Gobernador para su aprobación. Una vez firmado por éste se seguirán las normas aplicables para la vigencia de reglamentos administrativos.

### **Artículo 4.3 — Enmiendas; procedimiento.**

Las enmiendas subsiguientes a este Reglamento se regirán por las disposiciones aplicadas por la [Ley de Procedimiento Uniforme para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.](#)

*[Enmiendas: [Reglamento 3619](#); [Reglamento 4783](#)]*

### **Artículo 5.1 — [Personal del Registro de la Propiedad]**

El Secretario nombrará el personal necesario para el Registro de la Propiedad. El Director Administrativo deberá evaluar a los candidatos para determinar su capacidad e idoneidad necesarias para los puestos a que se habrán de designar, remitiendo sus recomendaciones y evaluación al Secretario para su consideración.

### **Artículo 6.1 — [Secciones, sedes y lindes]**

Las unidades que forman el Registro de la Propiedad serán conocidas como secciones. Cuando el servicio público así lo requiera, el Secretario podrá fijar una nueva sede, consolidar dos o más de las existentes, o alterar la demarcación territorial de cualquiera o todas las secciones del Registro.

El aviso a publicarse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 [de la Ley](#), deberá señalar claramente los lindes de las nuevas demarcaciones territoriales que se creen y las secciones a que pertenecen.

### **Artículo 6.2 — [Registrador adicional]**

A los fines de que las secciones que han de crearse respondan a unos criterios de uniformidad, el Secretario por conducto del Director Administrativo, podrá ubicar un Registrador adicional en cualquiera de las secciones cuya demarcación ha de ser afectada por la nueva sección.

### **Artículo 6.3 — [Planificación de nueva sección]**

El Registrador así designado, en coordinación con el Registrador de la sección a que ha sido temporariamente asignado y con el Director Administrativo, comenzará la planificación de la nueva sección, a los fines de que la transición se efectúe con el mínimo de inconvenientes, observando el procedimiento que establezca el Director Administrativo para la creación de nuevas secciones.

## TÍTULO II — El Registro de la Propiedad y los Registradores

### **Artículo 7.1 — Registro de la Propiedad; circunscripción territorial; subsistencia de secciones actuales; lugar de presentación de títulos.**

El Registro de la Propiedad constituye una sola entidad administrativa que comprende todo el territorio del Estado Libre Asociado. Las actuales secciones del Registro subsistirán con la misma sede y circunscripción territorial, sujeta a los cambios que dispone el artículo 6 [de la Ley](#).

Conforme a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 7 [de la Ley](#), los títulos se presentarán en la sección del Registro en cuya demarcación territorial radiquen los inmuebles afectados. Si una finca estuviera situada en más de una demarcación, la primera inscripción se hará en todas ellas describiéndose la totalidad de la finca y la parte correspondiente a cada sección. Se continuará el historial registral en la sección donde radique la mayor cabida. Si la cabida es igual, se continuará el historial en donde el titular lo solicite. Cuando el Registrador lleve a cabo la inmatriculación de la finca dará conocimiento por escrito al Registrador de la sección a la que pertenezca la demarcación o municipio donde radique la menor cabida, acompañando la certificación correspondiente a dicha finca procediendo éste último a inmatricular la misma.

Lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 7 [de la Ley](#), en cuanto a la finca que radique en más de una demarcación, también se aplicará a las fincas que radiquen en dos o más términos

municipales, o que por alguna razón legal se registren los títulos referentes a ellas en más de un juego de libros, según el último párrafo del [Artículo 30.5](#) de este reglamento, aunque se mantengan dentro de una misma sección, en cuyo caso no será necesaria la expedición de la certificación dispuesta en el Artículo 85 [de la Ley](#), pero registrarán sin embargo, las demás disposiciones relativas a estos casos.

El Registrador pondrá nota en el folio correspondiente a la demarcación o municipio donde radique la menor cabida de la finca, expresiva, de que el historial de dicha finca se ha consolidado y expresará la Sección, tomo y folio donde en lo sucesivo se continuará dicho historial hasta que se extinga la porción de mayor cabida. En este último caso, el Registrador de la sección donde se ha llevado el historial preparará de oficio una certificación registral y la enviará al Registrador de la Sección donde radicaba la porción menor, para que continúe con el historial registral. El Registrador de la Sección donde inicialmente se llevaba el historial, hará constar el tomo, folio, finca y sección donde continuará el mismo.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 7.2 — Fincas inmatriculadas en más de un sector o municipio; procedimiento para mantener historial registral.**

Cuando se trate de finca ya inmatriculada en más de un sector o municipio con arreglo a la legislación anterior, al presentarse cualquier título a registrarse sobre la finca, deberá acompañarse una certificación sobre el estado registral de la finca tal y como aparezca en la sección que corresponda a la porción de menor cabida o acreditarse la presentación de la solicitud de certificación. La certificación se solicitará y expedirá según lo dispuesto en el párrafo sexto del artículo 85 [de la Ley](#).

De no cumplirse con lo dispuesto en el párrafo anterior o de no haberse presentado el título en la sección en donde conste la mayor cabida de la finca, se notificará el título como defectuoso. En el caso de que se acredite la solicitud antedicha y transcurra el plazo dispuesto en el artículo 26 [de la Ley](#) sin que se someta la certificación, el Registrador pondrá en conocimiento de dicha circunstancia al Registrador a cargo de la sección donde se encuentre pendiente la solicitud de certificación y al Director Administrativo.

De ser iguales las cabidas de las porciones de la finca que radique en más de una demarcación, se registrará el título en los tomos de la sección donde se presente, siempre que se acompañe de la certificación antes dispuesta. Si las porciones de la finca radicaren dentro de la demarcación de una misma sección, tratándose del caso indicado en el cuarto párrafo del artículo anterior, el Registrador actuará como se ha dispuesto en dicho artículo.

De no coincidir el historial registral de la finca tal y como consta en las distintas secciones, el Registrador hará constar los derechos y gravámenes de acuerdo a la fecha de presentación en las distintas secciones, lo que notificará a los presentantes de los títulos afectados y a los notarios autorizantes.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 8.1 — [Designación de más secciones]**

Cada sección estará a cargo de un Registrador, pero cuando las necesidades del servicio lo requieran, el Secretario podrá designar más de un Registrador para una sección. El Registrador más antiguo en la sección será el Administrador de la sección. El Director Administrativo, en consulta con éstos, determinará las responsabilidades de cada uno.

### **Artículo 8.2 — Calificación de títulos y procedimientos subsiguientes.**

El Registrador en funciones que notificare alguna falta en un título resolverá sobre el escrito de recalificación que se presente y contestará el recurso gubernativo en su caso, salvo en ocasiones de enfermedad prolongada en cuyo evento el Registrador que lo sustituya notificará al Director Administrativo, para que éste designe un Registrador que entienda en el asunto.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 9.1 — [Derechos y atribuciones y los Registros]**

Los Registradores, por virtud del carácter de funcionarios públicos que les reconoce el Artículo 8 [de la Ley](#), tienen los derechos y atribuciones que por tal concepto establecen en general las leyes y disposiciones administrativas.

### **Artículo 10.1 — [Ilustre Cuerpo de Registradores] (5 RPR § 870.55)**

El Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad tiene plena personalidad para el cumplimiento de sus fines y su domicilio es la ciudad de San Juan.

### **Artículo 11.1 — Registradores de la Propiedad—Cambio de sede; procedimiento.**

El Registrador de la Propiedad que interese cambiar de sede, o que no teniéndola desee obtenerla, presentará una solicitud por escrito al Secretario de Justicia, a través del Director Administrativo, explicando el motivo o las razones en que funda su petición. El Secretario, una vez conocida la recomendación del Director Administrativo, resolverá lo que proceda.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 12.1 — [Infracción de un empleado o funcionario]**

Cuando un Registrador tenga motivos fundados para creer que algún empleado o funcionario de su sección ha cometido una infracción a las disposiciones del artículo 15 [de la Ley](#), lo informará al Director Administrativo para la acción correspondiente.

**Artículo 13.1 — [Jurisdicción disciplinaria]**

Los Registradores estarán sujetos a la jurisdicción disciplinaria establecida en [la Ley](#) y en este Reglamento, la cual será ejercida por el Secretario.

**Artículo 14.1 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7456](#) derogó éste Artículo.]

**Artículo 15.1 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7456](#) derogó éste Artículo.]

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 15.2 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7456](#) derogó éste Artículo.]

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 16.1 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7456](#) derogó éste Artículo.]

**Artículo 17.1 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7456](#) derogó éste Artículo.]

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 18.1 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7456](#) derogó éste Artículo.]

**Artículo 19.1 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7456](#) derogó éste Artículo.]

**TÍTULO III — Publicidad del Registro**

**Artículo 20.1 — Manifestación del Registro:**

La manifestación del Registro que dispone el Artículo 23 de la [Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad](#) (30 LPRA sec. 2101) podrá hacerse mediante exhibición del contenido del Registro bien sea directamente o mediante copias, en virtud de petición verbal o escrita del interesado que indique claramente las fincas o derechos cuyo estado pretenda averiguar. Dicha manifestación podrá darse además, mediante la Certificación Registral y la Nota Simple Informativa.

El Registrador, en cada caso, determinará la forma de manifestación de acuerdo con la exigencia legal de observar las precauciones convenientes para la conservación del contenido del Registro y evitar posibles daños.

En las secciones equipadas con máquinas fotocopadoras, la manifestación podrá hacerse mediante fotocopia de los asientos interesados, certificados o no, como lo desee el interesado.

La Nota Simple Informativa consistirá tan solo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Así mismo se hará constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares y/o a los derechos inscritos. Dicha Nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, por lo que no lleva la firma del Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#) ]

### **Artículo 20.1.1 — Solicitud y Expedición de Notas Simples:**

Las notas simples se expedirán a petición de parte, por escrito, previo pago de derechos.

El empleado del Registro asignado por el Registrador, llevará una lista oficial de turnos de solicitud de notas simples. Cada turno no podrá exceder de cinco (5) fincas.

Toda solicitud de expedición de nota simple deberá acompañarse de un comprobante de Rentas Internas por la cantidad de cinco dólares (\$5.00), los cuales ingresarán en el fondo especial separado y distinto de todo dinero o fondo perteneciente al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, creado al amparo del Artículo 40 de la [Ley Número 205 de 9 de agosto de 2004, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Justicia”](#). Dicho fondo proveerá una partida separada y distinta, destinada únicamente al Registro de la Propiedad, en la cual se depositarán los recaudos por concepto de la expedición de las Notas Simples. La totalidad de los intereses que genere la porción recaudada para el Registro de la Propiedad, serán aplicados a la referida partida. Los recursos así recaudados serán utilizados exclusivamente para los siguientes propósitos: compra, mantenimiento, materiales para equipo, adiestramiento de personal y contratación de recursos, todo lo anterior relacionado con el sistema de informática registral. Serán de aplicación las exenciones establecidas en la Ley Núm. 43 de 9 de junio de 1956, según enmendada, la Ley Núm. 15 de 16 de mayo de 1958 y la Ley 30 de 13 de junio de 1958, según enmendada. (Secciones 1770 (a), (c) y (d) de la [Ley de Arancel del Registro de la Propiedad](#)).

El Registro emitirá la Nota Simple dentro de un plazo máximo de tres (3) días hábiles de solicitada.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 20.2 — [Examen y uso del Registro]**

El interesado a quien se exhiba el Registro podrá tomar de él las notas que juzgue necesarias para su uso, sin exigir de la Oficina otro auxilio que el de la propia manifestación. La consulta se llevará a cabo sin entorpecer el servicio de la Oficina y el Registrador podrá designar un empleado para que vigile durante dicho examen.

### **Artículo 20.3 — Acceso y horario del área destinada a la presentación y/o estudio:**

El público podrá acceder las áreas de presentación y estudio dentro del horario que se establece en la [sección 31.2 del Reglamento](#). No se permitirá la permanencia del público, sin distinción de clase alguna, fuera de dicho horario.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 20.4 — Acceso a los terminales del Registro:**

Bajo ninguna circunstancia se permitirá al público tener acceso a los terminales de los empleados y funcionarios del Registro.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 20.5 — Uso de los terminales del Registro:**

El público sólo tendrá acceso a aquellos terminales y equipos informáticos que el Departamento de Justicia destine a uso público, sujeto a lo dispuesto en el Artículo 23 [de la Ley](#). La información que contenga el sistema de informática registral que no haya sido revisada y comprobada por un Registrador tendrá puramente valor informativo y no da fe del contenido de los asientos.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 21.1 — [Certificaciones]**

Los Registradores son los únicos funcionarios que tienen la facultad de certificar lo que resulte del contenido del Registro.

Los Registradores expedirán certificaciones:

1. De los asientos de todas clases que existan en el Registro.
2. De asientos determinados que los mismos interesados designen.
3. Negativas, de no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, o a nombre de ciertas personas.

Dichas certificaciones podrán referirse, bien a un período fijo y señalado, bien a todo el transcurrido desde el establecimiento del Registro.

### **Artículo 21.2 — Expedición a virtud de instancia de parte de mandamiento judicial.**

Los Registradores expedirán certificaciones a instancia, por escrito, en duplicado, del que manifestare tener interés en conocer el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial, en armonía con la legislación hipotecaria vigente.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 21.3 — Clases de Certificaciones:**

Las certificaciones se expedirán literales o en relación, según se mandaren dar o se pidieren.

Las certificaciones literales comprenderán íntegramente los asientos a que se refieran. Estas se expedirán en fotocopia, debiendo estar cada uno de los folios sellados e iniciados por el Registrador.

Las certificaciones en relación se expedirán a través del sistema de informática registral vigente exclusivamente. Estas contendrán la descripción de la finca, según aparezca del Registro y todo lo relativo al título, derechos y cargas que a la sazón pesen sobre el inmueble o derecho inscrito, la existencia de cualquier documento presentado y pendiente de calificación, y cualquier otro aspecto que el interesado señale o juzgue importante el Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 21.4 — Solicitudes de interesados y mandamientos judiciales; contenido.**

Las solicitudes de los interesados y los mandamientos judiciales en cuya virtud deban certificar los Registradores, expresarán con toda claridad:

1. La especie de certificación que con arreglo al artículo 24 [de la Ley](#) se exija, y si ha de ser literal o en relación. Si no se expresare la clase de certificación, se entenderá que ha de expedirse en relación al dominio, derecho y cargas que pesen sobre la finca, incluyendo la existencia de documentos presentados y pendientes de calificación.
2. Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de que se trate.
3. El período de tiempo a que la certificación deba contraerse, cuando no se indicare el tiempo a que haya de referirse, se hará de los asientos vigentes.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 21.5 — [Manifestación de asientos]**

Las certificaciones manifestarán los asientos que constituyan el Registro.

Cuando al tiempo de expedirlas existiere algún documento pendiente de inscripción en el Registro que deba incluirse en la certificación solicitada, el Registrador certificará también de los correspondientes asientos del Diario.

Salvo lo antes dispuesto, los Registradores no certificarán de los asientos del Diario con sus notas sino cuando el Tribunal lo ordene o los interesados lo pidan expresamente.

#### **Artículo 21.6 — [Asientos de bienes determinados y clase determinada]**

Las certificaciones de asientos de todas clases relativas a bienes determinados comprenderán todos los asientos vigentes verificados en el período respectivo, que no estén cancelados, ni hayan caducado.

Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma que no estuvieren cancelados, con expresión de no existir otros de igual clase.

En las certificaciones sólo se hará mención de los asientos cancelados o caducados cuando el Tribunal o los interesados lo exigieren.

#### **Artículo 21.7 — Asiento extinguido; contenido de la certificación.**

Cuando se pidiere o mandare dar certificación de un asiento y el que se señalare estuviere extinguido conforme al artículo 127 [de la Ley](#), el Registrador insertará a continuación de éste, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 21.8 — [Devolución de solicitudes]**

El Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o los mandamientos de los Tribunales, cuando no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de la certificación que se reclame, o los bienes, personas o período a que éstas han de referirse, indicando el motivo por el cual deniega la certificación.

En igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos o solicitudes estén redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error o confusión.

### **Artículo 21.9 — [Asientos de registros oficiales]**

También podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los asientos de todos los registros oficiales a su cargo.

### **Artículo 21.10 — [Copias de certificaciones]**

Los Registradores conservarán copia de la certificación expedida y el original de la solicitud o mandamiento judicial que la motivó. La copia de la solicitud o mandamiento judicial que tenga por objeto la expedición de certificaciones se acompañará a la certificación expedida.

### **Artículo 21.11 — [Certificaciones parciales]**

Cuando se solicite expresamente que se expida una certificación limitada a determinados asientos o circunstancias, se certificará únicamente lo solicitado, haciéndose constar que se trata de una certificación parcial y que no se certifica sobre otros extremos por no haberse solicitado. No obstante, el Registrador podrá además incluir otros datos que estime relevantes a lo solicitado.

### **Artículo 21.12 — [Certificaciones y rectificaciones]**

En el caso de certificaciones literales, cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviere rectificado por otro, se insertarán, ambos literalmente.

### **Artículo 21.13 — [Certificaciones por asientos]**

Cuando los Registradores expidan certificaciones de una inscripción concisa comprenderán en ella los particulares de la extensa respectiva que, a su juicio, contribuyan al conocimiento de los extremos a que se refiera la certificación, salvo el caso de que, al pedirse u ordenarse ésta, se limite expresamente.

Si en la inscripción que ha de ser objeto de la certificación no constare la descripción de la finca, se añadirá la que figure vigente en los asientos del Registro con referencia al número o letra en que apareciere.

Cuando al margen del folio existiesen notas de segregación, agrupación u otras análogas se considerarán también al redactar la certificación.

**Artículo 21.14 — Asientos relativos a fincas o personas diferentes; excepción de certificaciones separadas; certificaciones con fotocopias de asientos registrales; certificaciones con relación a asientos; fotocopia de plano.**

Excepto que otra cosa se disponga por ley, cuando los asientos de que deba certificarse se refieran a diferentes fincas o personas, se expedirán certificaciones separadas.

De existir las facilidades en la sección, se podrán incluir en las certificaciones fotocopias de asientos registrales. Sin embargo, el interesado siempre podrá solicitar que se certifique en relación a cualquier asiento. En la misma forma se podrá expedir fotocopia de cualquier plano que este archivado en el Registro, de tener facilidades para reproducirlos, en cuyo caso la certificación registral solo acreditará la existencia del documento en el Registro, sin añadir nada al valor probatorio que de acuerdo con la ley tuviere.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 21.15 — [Momento de expedición]**

Las certificaciones se entenderán expedidas después del cierre del Diario. Si se expidieren antes, se expresará, además de la fecha, la hora.

**Artículo 21.16 — [Contenido de la certificación]**

Aún cuando hubiese transcurrido el término de caducidad dispuesto en el artículo 255 [de la Ley](#), en las certificaciones de cargas o gravámenes se incluirán las adjudicaciones de bienes para pago de deudas ya existentes en el Registro, practicadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley.

**Artículo 21.17 — [Exclusión de la certificación]**

Las menciones, derechos personales, y los asientos que hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley, no se incluirán en la certificación. Los asientos que deban cancelarse de oficio, serán cancelados por el Registrador antes de certificar.

**Artículo 22.1 — [Registrador sustituto]**

En el caso del artículo 25 [de la Ley](#), el Director Administrativo podrá hacer la designación tanto verbal como por escrito. También podrá autorizar a los Registradores a cargo de secciones próximas o inmediatas a que en estos casos se sustituyan mutuamente.

**Artículo 23.1 — Términos para expedir certificaciones Proyecto de certificación.**

El plazo para expedir las certificaciones será de treinta (30) días a partir de aquél en que se haya hecho la solicitud, excepto en los casos de procedimiento ejecutivo sumario y de las concesiones administrativas en los que el plazo será de cinco (5) días.

El interesado, en acuerdo con el Registrador, podrá someter un proyecto de certificación que éste cotejará y firmará, de estar en armonía con la solicitud y el contenido del Registro, en el término de cinco días hábiles a contar desde la fecha de la solicitud.

En caso de ejecución de hipoteca, bien sea por la vía sumaria u ordinaria, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 [de la Ley](#) respecto al término en que debe expedirse la certificación.

Cuando se solicite la certificación registral con arreglo al artículo 237 [de la Ley](#) se incluirán en dicha solicitud los datos exigidos en los incisos 2, 3, y 6 de dicho artículo.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 8074](#)]

#### **Artículo 24.1 — [Documentos públicos]**

Las certificaciones expedidas por los Registradores son documentos públicos que hacen fe por sí mismos, y serán admitidos como prueba con arreglo a lo dispuesto en las [Reglas de Evidencia](#) vigentes.

#### **Artículo 25.1 — [Inspección del Registro]**

En los casos cubiertos por el artículo 28 [de la Ley](#), o en cualesquiera otros en que sea necesario examinar el contenido del Registro, la inspección se realizará en la Oficina del Registrador.

#### **Artículo 26.1 — [Procedimiento ante el Director Administrativo]**

Cuando un interesado recurra al Director Administrativo bajo las disposiciones del artículo 29 [de la Ley](#), éste practicará la correspondiente investigación para determinar si existe justa causa para la negativa a manifestar el contenido del Registro, o a expedir una certificación, o expedirla dentro del término requerido. Si resultare por falta incurrida por el Registrador, hará que la omisión se subsane prontamente, y de estimarlo procedente, podrá llevar el asunto a conocimiento del Secretario, para la acción correspondiente.

#### **Artículo 27.1 — Solicitud; forma y contenido:**

Las certificaciones se expedirán a petición de parte personalmente o por correo, siempre firmadas y por escrito, previo pago de derechos, según disponen las secciones anteriores de este capítulo sobre la materia. Dicha solicitud deberá especificar si el solicitante recogerá personalmente la certificación una vez expedida o si interesa que el Registro se la envíe por correo.

Si el solicitante desea recoger personalmente la certificación, la solicitud deberá acompañarse de una tarjeta postal predirigida y franqueada o un sobre predirigido y franqueado en el cual hará constar el nombre y la dirección postal de la persona a enviar el Aviso de que la certificación se ha expedido. La persona tendrá treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha del Aviso para recogerla.

En caso de que el solicitante desee que el Registro le envíe la Certificación por correo, la solicitud deberá acompañarse de un sobre predirigido y franqueado en el cual hará constar el nombre y la dirección postal de la persona a enviar la certificación.

En caso de que el solicitante no acompañe la tarjeta postal predirigida y franqueada o alguno de los sobres predirigidos y franqueados antes mencionados o la dirección postal impresa en el mismo esté incorrecta y sea devuelto al Registro, o no recoja la certificación personalmente dentro de los treinta (30) días de enviado el Aviso, habrá consentido a que transcurrido el término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la expedición de la Certificación o del envío del Aviso, el que aplique, se proceda a la disposición final del documento.

Para propósitos de este Artículo, el término “correo” significa el sistema postal regular de los Estados Unidos de América exclusivamente.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

**Artículo 27.2 — Término de Caducidad de solicitud de certificaciones.** (5 RPR § 870.126)

Las Solicitudes de Certificaciones caducarán tres (3) meses después de su fecha de presentación, de no ser renovada dentro de dicho plazo. En estos casos, los Registradores devolverán a los peticionarios las solicitudes que hayan caducado, junto con los comprobantes que se hayan acompañados.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### TÍTULO IV — Modo de Llevar el Registro

**Artículo 28.1 — Modo de llevar el Registro y modos experimentales.**

El Director Administrativo, con la aprobación del Secretario de Justicia, será la persona responsable de instrumentar el modo de llevar el Registro, según lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento, y podrá establecer modos experimentales en secciones determinadas o en parte de ellas mediante reglas escritas a tal efecto.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 29.1 — Libros del Registro.**

Los libros oficiales del Registro de la Propiedad, y que dan fe de su contenido son: Libro de Embargos Federales, Libro de Embargos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Libro de Sentencias, el Tomo de Inscripción y el Diario de Operaciones. Cualquiera de estos libros podrá llevarse de manera virtual. La firma física, virtual, digital o electrónica del Registrador en cualquiera de estos libros dará fe del contenido de la inscripción.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 30.1 — Uso de Libros:**

Todos los libros del Registro serán uniformes para todas las Secciones.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 30.2 — Sistema de Libros del Registro:**

Cada libro de inscripción tendrá una página extra sin numerar colocada antes del folio primero, en la cual aparecerá información relativa a la sección, municipio a que pertenezca y el número que se le asigne al tomo.

Todo folio será sellado con el sello adoptado por el Secretario de Justicia, el cual no deberá interferir con la información a ser impresa.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 30.3 — Libros Virtuales:**

Los libros virtuales son aquellos que contienen las constancias del Registro, según firmadas virtual, digital o electrónicamente por el Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 30.4 — Asientos del Registro:**

Los asientos se redactarán y quedarán plasmados únicamente bajo el sistema de informática registral vigente.

Se podrá cancelar fuera del sistema de informática registral toda carga o gravamen previamente inscrito en los libros del Registro de la Propiedad que pertenezcan a una finca; siempre y cuando el historial de la finca no haya sido recuperado en el sistema.

En caso de los asientos de los libros especiales, la inscripción se llevará a cabo en la forma que determine el Secretario de Justicia.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7152](#); [Reglamento 7786](#)]

### **Artículo 30.5 — Tomos de inscripción:**

Los tomos de inscripción se identificarán como tomos y se les asignará un número correlativo. En cada sección habrá los juegos de tomos, por sectores o municipios, según la demarcación territorial correspondiente.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 30.6 — Sistemas de Inscripción:**

Podrán usarse guarismos en la identificación de los tomos, así como en toda clase de asientos para expresar cantidades. Cuando se empleen guarismos, no se podrán borrar o escribir un número sobre otro.

En caso de equivocación, una vez impreso el folio, se deberá encerrar en paréntesis el error, poner la palabra “digo” y luego expresar las palabras correctas.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#)]

**Artículo 30.7 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7896](#) derogó este Artículo.]

### **Artículo 30.8 — Libro de Inscripciones físico o virtual.**

Cada folio del libro de inscripción contendrá un margen en blanco suficiente para insertar en él las notas marginales correspondientes; también dos líneas verticales formando columnas para consignar entre ellas el número o letra del asiento respectivo y en espacio ancho, para extender las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones.

En la portada de cada tomo se consignará la información necesaria para su identificación.

El Secretario podrá, mediante Orden Administrativa, aprobar y cambiar el diseño del folio registral, del libro de inscripción o del medio que se haya adoptado para guardar la información.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 31.1 — Definición de Presentación y sus modalidades.**

“Presentación” es el acto mediante el cual se recibe en el Registro uno o varios documentos, con el propósito de solicitar su inscripción. La misma se podrá llevar a cabo mediante una de cuatro modalidades: presentación personal, por correo o medios electrónicos, y por telefacsímil.

Para la presentación por medios electrónicos, se dispondrá el procedimiento a seguir, mediante reglamento, tan pronto la mecanización y actualización de los sistemas tecnológicos requeridos del Registro de la Propiedad permita la misma.

La presentación quedará perfeccionada si los documentos cumplen con la ley y el reglamento, y se expide el recibo de presentación.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6224](#); [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

#### **Artículo 31.1.1 — Presentación Personal:**

La “presentación personal” consiste en la entrega física de documentos al empleado del Registro, con el propósito de solicitar su inscripción.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 31.1.2 — Presentación Por Correo:**

Los documentos que se reciban fuera de las horas en las que el Registro esté abierto al público, según lo establece el [Artículo 31.2 del Reglamento](#), se presentarán el día hábil siguiente, inmediatamente después de la apertura del diario, paralelamente con los que se presenten personalmente o vía telefax.

Serán requisitos para la presentación mediante el correo los siguientes:

(1) que los documentos vengán acompañados de los correspondientes aranceles y derechos, (2) que se utilice el correo postal (3) que se acompañe un sobre franqueado y predirigido con la dirección del remitente y (4) que se acompañe comunicación escrita dirigida al Registrador, donde indique la dirección postal y el número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico, si los tuviere, del abogado notario o en su caso el del remitente.

La presentación quedará perfeccionada si los documentos cumplen con la ley y el Reglamento, y se expide el recibo de presentación. El Registro enviará el recibo de presentación por cualquier método disponible.

Si la presentación no queda perfeccionada, el Registro devolverá los aranceles recibidos, acompañados de un aviso en el cual se informa que la presentación resultó defectuosa. El Notario dispondrá de un plazo de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha de envío del aviso para recoger el documento. Transcurrido este plazo, el documento será destruido.

De no cumplirse con alguno de los primeros dos requisitos establecidos en el segundo párrafo de esta sección, se renuncia a la presentación por correo. El Registrador enviará, en el sobre franqueado y predirigido con la dirección del remitente que se requiere en el segundo párrafo de esta sección, un aviso informando que no se presentó el documento debido a que la presentación resultó defectuosa. De cumplirse con los dos primeros requisitos pero no con el tercer o cuarto requisito, se renuncia al envío del recibo de presentación o al aviso de que no se presentó el documento, sin más aviso al notario ni al presentante. El Departamento de Justicia no se responsabiliza de lo enviado que no motive la presentación aquí establecida.

Solamente se aceptarán diez (10) documentos por presentante y/o bufete de abogados, por día.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 31.1.3 — Presentación Por Telefax:**

La presentación de documentos por telefax se efectuará dentro del horario establecido en el [Artículo 31.2 del Reglamento](#). Todo documento recibido fuera de ese horario se dará por no recibido, sin más aviso al presentante. La hora de recibo será la hora en que se reciba físicamente la minuta de presentación.

Los documentos que se podrán presentar vía telefax son los siguientes:

**(a) Escrituras públicas e instancias registrales.** - Será requisito enviar una minuta, suscrita y sellada por el notario autorizante o por el abogado, que contenga la siguiente información: (1) Fecha y número de escritura o instancia con el número de testimonio, según sea el caso. (2) Identificación de los otorgantes y el carácter en el cual comparecen. (3) Derecho cuya inscripción se solicita. (4) Persona a favor de quien se inscribirá el derecho. (5) Descripción, número de finca y datos registrales del inmueble. (6) Valor de la transacción. (7) Aranceles o

derechos consignados. (8) Identificación de los documentos complementarios. (9) Nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax, dirección de correo electrónico, número de abogado o notario y sello del notario.

**(b) Documentos judiciales.** - Será requisito enviar una minuta, suscrita y sellada por notario autorizante o abogado, que contenga la siguiente información: (1) Tipo de documento judicial. (2) Tribunal, sala. (3) Número de caso. (4) Partes. (5) Persona a favor de quien se inscribirá el derecho. (6) Causa de acción. (7) Descripción, número de finca y datos registrales del inmueble. (8) Valor de la transacción. (9) Aranceles o derechos consignados. (10) Identificación de los documentos complementarios. (11) Nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax, dirección de correo electrónico, número de abogado o notario y sello del notario.

**(c) Documento administrativo.** - Será requisito enviar una minuta, suscrita y sellada por el funcionario autorizado de la agencia gubernamental, corporación o municipio, que contenga la siguiente información: (1) Fecha del documento y nombre de la agencia que lo expide. (2) Identificación de los otorgantes y el carácter en el cual comparecen. (3) Derecho cuya inscripción se solicita. (4) Persona a favor de quien se inscribirá el derecho. (5) Descripción, número de finca y datos registrales del inmueble. (6) Valor de la transacción. (7) Identificación de los documentos complementarios. (8) Nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico de la agencia.

Recibida la minuta, se ingresará en el Libro Diario y, no más tarde de dos (2) días laborables, se enviará al remitente un recibo de presentación provisional. Este recibo advertirá sobre el plazo de caducidad del Asiento.

El asiento de presentación provisional caducará si en un plazo de diez (10) días laborables no se presenta el documento con sus respectivos aranceles.

De existir discrepancia entre la minuta y el documento, no procederá la consolidación. Los efectos de la consolidación se retrotraen a la fecha de presentación.

Solamente se aceptarán diez (10) documentos por presentante y/o bufete de abogados por día.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 31.2 — Horario.**

El horario de presentación de documentos es de 8:00 AM a 12:00 PM y de 1:00 a 3:00 PM. El horario de atención al público será de forma ininterrumpida, de 8:00 AM a 3:00 PM.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 5312](#); [Reglamento 7152](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 31.3 — Lista oficial de turnos de presentación.**

El empleado a cargo de la presentación de documentos preparará una lista oficial de turnos. Dicha lista incluirá el nombre de la persona presentante y la cantidad de documentos a presentar.

Solamente se aceptará hasta un máximo de diez (10) documentos por turno no consecutivo.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 31.4 — Un solo Asiento de Presentación.**

Cada documento con sus complementarios motivará un sólo asiento de inscripción. En ningún caso se admitirán dos documentos en un mismo asiento de presentación.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 31.4.1 — Minuta de Presentación:**

La minuta de presentación se requerirá solamente para el documento que se interese presentar vía telefax. Esta no podrá contener borrones, tachaduras ni añadiduras.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 31.5 — Limitación del Asiento.**

El Registrador considerará el documento presentado para su calificación íntegramente.

**(A)** Limitación simultánea con la presentación del documento-

El interesado en limitar el asiento de inscripción a uno o varios negocios jurídicos y/o a una o más de una finca, deberá indicar por comunicación escrita dirigida al Registrador, específicamente las operaciones solicitadas. Dicha comunicación deberá ser suscrita por el presentante, la parte interesada o el abogado o abogado notario en representación de la parte interesada.

En caso de los documentos presentados por telefax, además de la minuta de presentación, se requerirá se acompañe la comunicación escrita mencionada en el párrafo anterior, suscrita por el abogado notario autorizante, el abogado o el funcionario público autorizado. En caso de que no se presente simultáneamente la comunicación según lo antes dispuesto, aplicará el antepenúltimo párrafo del Artículo 31.1.3 de este Reglamento.

**(B)** Limitación con posterioridad a la presentación del documento- La limitación del asiento de presentación con posterioridad a la presentación del documento podrá efectuarse únicamente en aquellos casos en que no existan documentos posteriores que pudieran quedar afectados por dicha limitación, o que habiéndolo, se acredite el consentimiento, suscrito ante notario, del titular del derecho o del presentante de dicho documento posterior. Dicha solicitud deberá efectuarse mediante comunicación suscrita por el abogado notario autorizante o el titular del derecho, dirigida al Registrador.

**(C)** Nueva presentación del documento - Después de haberse limitado el asiento de presentación, será necesaria una nueva presentación del documento en los casos en que el presentante, la parte interesada, o el notario en su representación, interese la inscripción de alguno de los negocios jurídicos que quedaron excluidos por dicha limitación.

[Enmiendas: [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 31.6 — Recibo de presentación.**

El recibo de presentación contendrá el número de entrada, el asiento de presentación, número del Diario, fecha y hora.

El presentante proveerá nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax, y dirección de correo electrónico del abogado y/o notario; y firmará el recibo de presentación.

Una vez firmado el recibo de presentación, el empleado del Registro estampará el sello oficial de la sección y entregará al presentante un recibo de presentación por cada asiento. El Registro no emitirá bajo ninguna circunstancia, otra copia del recibo de presentación.

[Enmiendas: [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

#### **Artículo 31.6.1 — Paralización de los Procesos de Presentación, Operaciones Registrales y Oficina del Registro:**

En la eventualidad de falta de electricidad o fallos en el sistema de informática registral, se suspenderán inmediatamente los procesos de presentación, inscripción, certificación, utilización del área del público y cualquier otra operación registral. Los servicios se restablecerán una vez se estabilice el sistema eléctrico o el sistema de informática registral.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 31.7 — Aviso de Inscripción.**

El presentante de un documento acompañará una tarjeta postal predirigida y franqueada o un sobre predirigido y franqueado al documento objeto de la presentación, en el cual hará constar el nombre y la dirección postal de la persona a informar el hecho de la inscripción del documento. La persona notificada tendrá un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de envío, para recoger el documento o documentos de que se trate. Transcurrido dicho término, se dispondrá del documento, según se dispone en el Artículo 36.5 del Reglamento.

En caso de que el presentante no acompañe la tarjeta postal o el sobre predirigido y franqueado antes mencionado o la dirección postal impresa en la misma esté incorrecta y sea devuelta al Registro, habrá renunciado al Aviso de Inscripción y habrá prestado su consentimiento para que transcurrido el término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de inscripción, se proceda a la disposición final del documento.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6224](#); [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 31.8 — Asiento de Presentación.**

Una vez concluya el proceso de presentación en el sistema de informática registral, se procederá a imprimir en el Diario la información que constituirá el asiento de presentación. Si existiese alguna discrepancia entre el contenido del asiento de presentación y el contenido del recibo de presentación, prevalecerá el primero.

[Enmiendas: [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 31.9 — Diario de Operaciones.**

El Diario de Operaciones comprenderá doscientos veinticinco (225) folios que se archivarán en orden correlativo. Al terminar de extenderse el último asiento del Diario de operaciones, conforme dispone el [Artículo 31.2 del Reglamento](#), se procederá a la impresión de los asientos presentados durante el día. El Supervisor o el empleado en quien el Registrador delegue, firmará la nota de cierre, certificando el número del primer y último asiento presentados en dicho día.

Los asientos de presentación se conservarán en carpetas duras, las cuales constituirán el Libro Diario de Operaciones. Los mismos se enumerarán en orden correlativo y se mantendrán disponibles al público con las correspondientes medidas de control y precaución.

Una vez completado el Diario de operaciones, éste será encuadernado.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 31.10 — Contenido general asiento de presentación.**

Cada asiento de presentación deberá contener los siguientes datos:

- (A) Número de asiento y diario.
- (B) Fecha y hora de la presentación.
- (C) Identificación del documento.
- (D) Derechos cuya inscripción, anotación o cancelación se solicita.
- (E) Relación de las fincas sobre las cuales se interesa las operaciones registrales y lugar de ubicación de éstas.
- (F) Personas naturales o jurídicas a favor de quienes se solicita la inscripción, cancelación o anotación.
- (G) Valores de las operaciones registrales solicitadas.
- (H) Relación de documentos complementarios que se acompañan.
- (I) Número de serie y valor de cada uno de los comprobantes y sellos presentados para cubrir los derechos de inscripción.
- (J) Nombre del presentante con su dirección postal, número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico.
- (K) Nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico del notario autorizante o del abogado.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6927](#)]

### **Artículo 31.11 — Status de Asiento de Presentación.**

Las notas marginales del Diario que se refieran a la acción tomada por el Registrador respecto al título presentado, expresarán el tipo de acción tomada, la cita registral respectiva cuando corresponda, el lugar, fecha y la firma del Registrador o del empleado del Registro en quien éste delegue. Este último hará constar en la nota marginal del Diario el nombre del Registrador que firmó la acción tomada que dio lugar a dicha nota.

[Enmiendas: [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6927](#)]

**Artículo 32.1 — Asiento particular, anotaciones preventivas y notas marginales; formas y lugar de locales**

El Registro se llevará abriendo un asiento particular a cada finca en el tomo correspondiente.

Los asientos relativos a cada finca se numerarán correlativamente, y si se tratare de anotaciones preventivas, se señalarán con letras por riguroso orden alfabético.

Las anotaciones preventivas se harán en el mismo lugar en que corresponde hacer la inscripción.

Las notas marginales se harán en el lugar correspondiente del asiento principal del que sean accesorias o donde la Ley disponga en determinados casos; y cuando por haberse hecho otras notas o por cualquier otro motivo no fuere posible practicar dichas notas en el lugar indicado, el Registrador las practicará en el sitio más próximo al expresado lugar.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 32.2 — Inscripciones, Modelos de las Minutas:**

Sin menoscabo de la autonomía en la calificación del Registrador, el Director Administrativo suplirá una serie de modelos o guías para efectuar las distintas operaciones registrales, con el fin de promover una práctica uniforme en todas las secciones.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#)]

**Artículo 33.1 — Diseño y distribución de la Minuta de Presentación.**

La minuta de presentación para la modalidad de presentación por telefax será diseñada por el Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad y se distribuirá por el Departamento de Justicia. Dicha minuta podrá ser fotocopiada o reproducida por los usuarios sin que puedan alterar sus márgenes, tamaño y tipo de letra, tamaño de papel, espacios, contenido y formato.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 5312](#); [Reglamento 6927](#)]

**Artículo 33.2 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 5312](#) derogó éste Artículo.]

**Artículo 33.3 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 5312](#) derogó éste Artículo.]

**Artículo 34.1 — Índices de Fincas y de Personas- Forma de llenarlos.**

En el Registro habrá, en libros o en forma virtual o electrónicamente, un Índice de Fincas y un Índice de Personas.

Los índices de fincas se llevarán por demarcaciones territoriales y se dividirán en dos partes, una de fincas rústicas y otra de fincas urbanas. Los índices de personas se llevarán por demarcaciones.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 34.2 — Sección de fincas rústicas.**

El Índice de Fincas Rústicas contendrá lo siguiente:

**Primero** — El nombre de la finca, y en su defecto, el del sitio o lugar donde radique.

**Segundo** — El municipio, poblado, barrio o lugar a que corresponda.

**Tercero** — La cabida de la finca.

**Cuarto** — El nombre del titular, número de la finca, tomo y folio donde está inscrita.

[Enmiendas: [Reglamento 7896](#)]

#### **Artículo 34.3 — Sección de fincas urbanas.**

El Índice de Fincas Urbanas contendrá lo siguiente:

**Primero** — El nombre de la persona, natural o jurídica, a cuyo favor resulte inscrito o anotado el dominio o derecho real.

**Segundo** — El nombre de la ciudad, reparto, urbanización o condominio en que el inmueble esté situado.

**Tercero** — El número de la finca, tomo y folio donde está inscrita.

[Enmiendas: [Reglamento 7896](#)]

#### **Artículo 34.4 — Índice de Personas; encasillado y contenido.**

El Índice de Personas contendrá lo siguiente:

**Primero.** — El nombre de la persona, natural o jurídica, a cuyo favor resulte inscrito o anotado el dominio o derecho real de una finca.

**Segundo.** — El número de la finca, tomo y folio donde está inscrita.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 7896](#)]

**Artículo 34.5 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7896](#) derogó éste Artículo.]

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 35.1 — Toma de razón declaración judicial incapacidad. Conservación Libro de Incapacitados.**

Los Registradores no tomarán razón de ninguna declaración judicial de incapacidad si no contase previamente del Registro de la Propiedad, finca o derecho inscrito o anotado a favor del incapacitado.

El Director Administrativo proveerá para la conservación o traslado de los actuales ejemplares del Libro de Incapacitados que obren en las oficinas del Registro.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 35.2 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 35.3 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 35.4 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 36.1 — Libro Estado de Sellos; contenido y formato.**

Los Registradores consignarán todos los derechos cobrados por cualesquiera conceptos en un “Informe de Derechos Cobrados”, el cual se ajustará a los modelos oficiales facilitados por el Departamento de Justicia.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 36.2 — Inventario de libros.**

En cada sección habrá un inventario de todos los libros, legajos, documentos, mobiliario y demás pertenencias del Registro en ella existentes, formado por el Registrador, bajo la supervisión del Director Administrativo.

Al principio de cada año se adicionará al inventario lo que resulte del año anterior; y con la previa aprobación del Director Administrativo, se harán constar las bajas, especificándose la causa que las produjo.

Siempre que se nombre nuevo Registrador se hará cargo de la Sección por dicho inventario, firmándolo en el acto de la entrega y quedando su antecesor responsable de lo que apareciera del inventario y no entregare.

[Enmiendas: [Reglamento 7896](#)]

**Artículo 36.3 — [Libros y cuadernos auxiliares]**

Además de los enumerados en el [artículo 29.1 de este Reglamento](#), los Registradores podrán llevar los libros y cuadernos auxiliares que juzguen convenientes para su servicio, los cuales tendrán carácter de documentos privados.

**Artículo 36.4 — [Legajos de documentos]**

Los Registradores formarán por años, según su clase o especie, los legajos de documentos que la organización y funcionamiento de la sección exijan.

**Artículo 36.5 — Destrucción de Documentos:**

Transcurrido el término de los treinta días establecidos en el [Artículo 31.7 del Reglamento](#) sin que se haya recogido el documento inscrito, se procederá a la disposición final del mismo. Deberá quedar constancia fechada y suscrita por la persona encargada de la destrucción del documento, al margen del asiento de presentación. Quedan expresamente excluidos de la disposición anterior los planos de fincas o de identificación de los inmuebles inscritos, los que

deberán ser archivados permanentemente en legajos especiales por ser parte integral de la inscripción registral. El Secretario de Justicia podrá autorizar el archivo de los planos inscritos en cualquier facilidad del Departamento de Justicia. También se mantendrán en el archivo los documentos cuya conservación exijan las leyes especiales y los que estime conveniente el Secretario de Justicia.

Los legajos de notificaciones, denegatorias y escritos de recalificación también podrán ser destruidos transcurrido un año a partir de su archivo.

La destrucción de documentos en el Registro de la Propiedad deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 4 de la [Ley Núm. 5 del 8 de diciembre de 1955, según enmendada, conocida como la “Ley de Administración de Documentos Públicos de Puerto Rico”](#) (3 L.P.R.A. secs. 1012 et seq.).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#)]

**Artículo 36.6 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7896](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 36.7 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 7896](#) derogó este Artículo.]

## TÍTULO V — Títulos Sujetos a Inscripción

### **Artículo 37.1 — [Títulos y derechos inscribibles]**

Serán inscribibles los títulos sobre los inmuebles inmatriculados o derechos publicados sobre los mismos, sin distinción de persona individual o colectiva a que pertenezcan y, por tanto, los del Estado, Municipios o entidades públicas.

### **Artículo 37.2 — [Inscripciones de bienes inmuebles]**

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 38, inciso 1ro., [de la Ley](#), será inscribible cualquier acto o contrato de trascendencia real que modifique en alguna forma las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

Los Registradores cuidarán de no hacer constar en los asientos que practiquen aquellos actos de carácter personal a los que el artículo 41 [de la Ley](#) le niega los efectos de la publicidad.

### **Artículo 38.1 — Servidumbres en equidad y restricciones a la propiedad; naturaleza.**

Se inscribirán las servidumbres en equidad o restricciones o limitaciones al uso de la propiedad o derecho impuesta por sus dueños, siempre que sean válidas con arreglo a la Ley, sin importar que no hayan sido ordenadas por alguna agencia u organismo público. Tales servidumbres serán consideradas para todo efecto legal como cargas reales mientras no se cancelen los asientos donde consten.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 39.1 — Derecho de Superficie; registros de título.**

El derecho de superficie podrá constituirse, mediante la inscripción del título donde se conceda, sobre el vuelo o bajo el suelo de cualquier finca inmatriculada, sea ésta parcela de terreno o edificación.

El derecho sobre la edificación en suelo ajeno podrá ser perpetuo o a término. Si nada se dice en el contrato se entenderá concedido a perpetuidad.

Será inscribible el título en que se conceda expresamente el derecho de superficie, con arreglo a las normas siguientes:

(1) Deberá constar en escritura pública, además del consentimiento del propietario del terreno, el de cualquier-arrendatario, usufructuario, u ostentador del dominio útil sobre la finca, según aparezca del Registro.

(2) Si el objeto fuese una edificación terminada o comenzada, deberá previamente hacerse la declaración de obra nueva con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento. En este caso se inscribirá el derecho de superficie a favor del superficiario en la finca principal y la obra nueva como finca independiente y a favor del cesionario, según se dispone en el artículo 82 [de la Ley](#).

(3) El derecho a construir se anotará preventivamente a favor del superficiario por asiento que caducará, si no se ha hecho la declaración de obra nueva, al finalizar el término fijado por las partes, el cual no podrá exceder de 5 años.

(4) En el caso anterior, una vez terminada la obra y presentada la declaración de obra nueva mediante acta notarial de edificación con el acuerdo del propietario del terreno y del superficiario, se actuará con arreglo a lo dispuesto en el número 2 de este artículo, y la anotación preventiva se convertirá en inscripción.

(5) En el caso de la concesión del derecho sobre una edificación ya terminada, o al momento de declararse la obra nueva, los contratantes expresarán todos los acuerdos respecto al uso y disfrute de la obra por el superficiario, incluyendo el acceso a la vía pública.

(6) En todo caso en que se conceda el derecho de superficie sobre terreno se precisará en el título el área y lugar donde se efectuará la obra nueva.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 39.2 — [Derechos de tanteo y retracto]**

En toda enajenación onerosa del derecho de superficie el dueño del suelo ostentará derecho de tanteo, y de retracto ante cualquier adquirente, cuyos plazos y efectos serán los previstos por los artículos 1529 y siguientes del Código Civil.

En las enajenaciones onerosas efectuadas por el propietario del terreno a favor de particulares, el superficiario también ostentará los mismos derechos de tanteo y, en su caso, retracto.

En todo caso el Registrador de la Propiedad hará constar el derecho de tanteo y de retracto que tienen tanto el dueño del terreno como el superficiario.

### **Artículo 39.3 — [Extinción del derecho sobre edificación y derechos de superficie]**

Cuando el derecho sobre la edificación no sea perpetuo se extinguirá por el transcurso del plazo que se hubiese fijado, en cuyo caso el dueño del suelo adquirirá la propiedad de la edificación y, en defecto de pacto, deberá satisfacer al superficiario una indemnización equivalente al valor de la construcción incluyendo todas sus mejoras según el estado de la misma en el momento de la transmisión.

La caducidad de la inscripción del derecho de superficie, o la extinción del derecho sobre la edificación por haber sido concedido a término, provocará la de los derechos reales impuesto por el superficiario, pero si el superficiario tuviese derecho a indemnización, los titulares de éstos se subrogarán en lugar del superficiario.

Si por cualquier causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, los derechos reales que recayeran sobre uno y otro continuarán gravándolos separadamente.

### **Artículo 39.4 — [Prohibiciones al superficiario y al dueño del suelo]**

El superficiario no podrá derribar la edificación, ampliarla o elevarla sin la acquiescencia expresa del dueño del terreno. Las modificaciones podrán hacerse constar mediante acta notarial con el acuerdo de las partes.

Ni el propietario del suelo o edificación, ni el superficiario podrán actuar de manera tal que pongan en peligro la edificación ajena o el buen uso y disfrute de la misma.

### **Artículo 39.5 — [Derecho de superficie del dueño que transmite y se reserva el derecho de construcción]**

Cuando el dueño transmita todo o parte de la finca y se reserve bien el derecho a construir o a una edificación ya existente, se registrará su derecho y serán de aplicación las normas relativas al derecho de superficie.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 40.1 — [Contrato de opción, o de tanteo]**

Inscrito el contrato de opción, o el contrato de tanteo, todo comprador posterior de la finca o derecho, quedará obligado de acuerdo a los términos del contrato inscrito.

### **Artículo 41.1 — [Fideicomisos; formas de inscribirlos]**

El fideicomiso se inscribirá a nombre del fiduciario de acuerdo con el artículo 838 del Código Civil. En los fideicomisos los fideicomisarios, si fueren conocidos, podrán obtener la inscripción de sus respectivos derechos.

#### **Artículo 42.1 — [Concesiones administrativas]**

Las concesiones administrativas en cuanto se refieran a bienes inmuebles o derechos reales, se inscribirán mediante la escritura pública correspondiente, acompañando los demás documentos que determinan o modifiquen los derechos otorgados al concesionario, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de aquélla, mediante el título mismo de concesión, sin perjuicio de practicar después la inscripción de las escrituras en que consten las obras ejecutadas para el aprovechamiento de las mismas, sean principales o accesorias, según la índole de cada concesión.

Cuando el bien inmueble al que se refiere una concesión administrativa es una obra pública, tal como una carretera, autopista o camino, un cuerpo de agua, vía de ferrocarril, tren liviano o cualquier sistema de transportación, la concesión administrativa, por ser en sí misma un bien inmueble, según provisto por el Artículo 263 del Código Civil de Puerto Rico, se inmatriculará íntegramente como una unidad registral separada de los terrenos o fincas afectados por la concesión, según lo dispuesto por el artículo 104.1 de este Reglamento. Para otras concesiones administrativas, conforme el Artículo 82 de la [Ley Hipotecaria](#), se inscribirán bajo un mismo número las concesiones que afectan bienes inmuebles o derechos reales que constan inscritos.

[Enmiendas: [Reglamento 8074](#)]

#### **Artículo 43.1 — [Anticresis; método de inscripción]**

La inscripción del derecho de anticresis se efectuará presentando como título la escritura pública en que se constituya o la sentencia judicial en la que se declare su existencia o se constituya.

#### **Artículo 44.1 — [Usufructuo y nuda propiedad; forma de inscribirlos]**

El título transmitiendo el derecho de usufructo se inscribirá a nombre del usufructuario de acuerdo a lo que en el contrato se exprese, y la nuda propiedad quedará inscrita a nombre del transmitente, excepto que otra cosa se disponga.

Se hará constar también expresamente el derecho de usufructo a nombre de quien transmita la nuda propiedad, excepto pacto en contrario.

#### **Artículo 45.1 — Servidumbres sobre fincas inmatriculadas; predios denominantes y sirvientes del mismo dueño.**

Son inscribibles los títulos donde se establezcan servidumbres sobre fincas inmatriculadas, sean aquellas personales o prediales.

En caso de que los predios dominantes y sirvientes pertenezcan al mismo titular, se inscribirá la servidumbre si ha sido exigida por la autoridad pública concernida.

Son inscribibles los títulos donde se establezcan servidumbres sobre fincas inmatriculadas sean aquellas personales o prediales, aunque en el caso de estas últimas, pertenezcan los predios sirvientes y dominantes al mismo dueño.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 46.1 — [Uso y habitación]**

No se inscribirán títulos en virtud de los cuales se transmitan o graven derechos de uso o habitación, pero sí aquellos en que estos se constituyen o reconozcan.

#### **Artículo 47.1 — [Enfiteusis y censos consignativos y reservativos]**

Cuando una finca se dé en enfiteusis quedará inscrito el dominio directo a nombre del transmitente al inscribirse el censo.

Los censos consignativos y reservativos se harán constar como cargas reales sobre las fincas afectadas, quedando el dominio inscrito a favor del censatario.

#### **Artículo 48.1 — [Contratos de arrendamiento]**

Serán inscribibles los contratos de arrendamiento por un término menor al fijado en el Artículo 38-3 [de la Ley](#), cuando tengan pacto de prórroga por un plazo que exceda dicho término siempre que el ejercicio de la prórroga quede totalmente al arbitrio del arrendatario.

#### **Artículo 48.2 — [Subarrendamiento y cesión de arrendamiento]**

El subarrendamiento y la cesión de arrendamiento serán inscribibles siempre que no resulte una prohibición expresa de así hacerlo, bien del contrato inscrito o de los títulos presentados.

La retrocesión de arrendamiento inscrito será inscribible siempre, así también lo serán, en todo caso, las prórrogas.

#### **Artículo 49.1 — [Contratos de opción y de tanteo; requisitos para ser inscribible]**

Los contratos de opción, retracto y tanteo se inscribirán de encontrarse pactados dentro de otro contrato inscribible, siempre que éste último se inscriba. No se inscribirá la transferencia de la opción o del tanteo con independencia del contrato principal o de éste separado de aquellos. Podrán inscribirse estos pactos cuando el contrato principal no sea inscribible, por no estar incluido en el artículo 38 [de la Ley](#). En todo casos las contratos de opción, retracto y tanteo deberán cumplir con los requisitos impuestos por la Ley para su inscripción.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 49.2 — [Transmisión del derecho de opción de compra y de tanteo inscritos; requisitos para ser inscribible]**

Los títulos en que se transmita el derecho de opción de compra o tanteo inscrito, bien por convenio o por causa de muerte, serán inscribibles siempre que no estuviere expresamente prohibida su transmisión.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 49.3 — [Traspaso o gravamen de contrato de opción]**

La inscripción de un contrato de opción a compra o de tanteo no impedirá la registración de títulos en los que se traspase o grave la finca o derecho, sin perjuicio de que sean cancelados de ejercitarse el derecho inscrito con arreglo a sus términos según consten del propio registro.

### **Artículo 49.4 — [Opción de compra y pactos de retracto y tanteo convencionales]**

La opción de compra y los pactos de retracto y tanteo convencionales no serán inscribibles si ya hubiese vencido el término para ejercitarse el derecho aunque estuviesen contenidos como estipulación en un contrato inscribible.

### **Artículo 50.1 — [Derecho hereditario; formas de inscripción]**

El derecho hereditario se inscribirá en todas las fincas señaladas por los herederos interesados como parte del caudal relicto por el causante, pero no como si se hubiese creado un estado de condominio en cada una de las fincas o derechos inscritos a favor del causante, en caso de ser más de un heredero. De igual forma se expresarán las inscripciones de la sentencia de divorcio registrable en virtud del artículo 1330 del Código Civil.

Podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista persona autorizada según el título sucesorio para adjudicar la herencia o de haberla cuando coincida la figura del heredero con la de ésta, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero, con arreglo al testamento presentado.

Se inscribirá siempre la cuota usufructuaria viudal a favor del cónyuge supérstite que aparezca del título presentado.

No se inscribirá el derecho hereditario, ya sea un heredero o más de uno, sobre bienes específicamente legados a menos que, bien por acuerdo con el legatario favorecido o por sentencia judicial, se declare inoficioso el legado o renuncie a él el legatario.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 50.2 — Determinación judicial, testamento e instancias necesarias para inscribir el derecho hereditario**

Será necesaria para la inscripción del derecho hereditario la presentación de la determinación judicial donde se declare la fecha del fallecimiento, estado civil del causante a la fecha y la existencia de los herederos, o el testamento debidamente certificado por el Registro de Poderes y Testamentos acompañado del certificado de defunción del testador.

En todo caso los interesados, sus mandatarios o sus representantes acompañarán con los títulos a inscribirse una instancia en la cual se describirán las fincas o derechos pertenecientes al causante y se informará el número de finca con que aparezcan inscritos, así como el Folio y el Tomo. La instancia deberá estar suscrita ante el notario en todos los casos excepto cuando el

abogado la suscriba. De la determinación judicial o del instancia presentada surgirán las circunstancias personales de los herederos.

Tanto en la herencia testada como en la intestada deberá presentarse junto con la instancia la certificación del Departamento de Hacienda, en original o copia, sobre el relevo de gravamen de contribución sobre herencia o la autorización para realizar la transacción.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 7896](#)]

**Artículo 51.1 — Resoluciones judiciales declaratorias de incapacidad inscribibles; efecto.**

Las resoluciones judiciales que sean inscribibles conforme a lo dispuesto en el número siete del artículo 38 [de la Ley](#), no solo serán las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante, como en los casos de prodigalidad y embriaguez habitual.

Durante la vigencia de la inscripción de una sentencia de las antes referidas no se inscribirán actos del incapaz, sin importar la fecha del documento presentado, a menos que su inscripción sea dispuesta por providencia judicial.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 51.2 — Incapacidad, reglas aplicables y circunstancias que contendría la inscripción de la resolución judicial que la declare.**

A los efectos del número siete del artículo 38 [de la Ley](#), la inscripción de las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad se ajustará a las reglas generales que sean aplicables y además, contendrá las circunstancias siguientes:

**Primera:** Nombre y vecindad del incapacitado.

**Segunda:** Declaración de la incapacidad, especie y extensión de la misma y designación de la persona a quien se haya autorizado para administrar, si la resolución lo determinare.

**Tercera:** Parte dispositiva de la resolución judicial, Tribunal que la hubiere dictado, su fecha y la calidad de firmeza adquirida.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 52.1 — [Derechos reales y los bienes inmuebles pertenecientes al Estado]**

Los derechos reales y los bienes inmuebles pertenecientes al Estado que no se hallen afectos al uso general se inscribirán o inmatricularán en las secciones del Registro correspondientes a las demarcaciones donde radiquen.

La registración de títulos sobre bienes y derechos pertenecientes a los municipios se registrarán por las mismas normas que gobiernan los del Estado.

**Artículo 53.1 — [Títulos o derechos no registrables]**

Los Registradores no inscribirán ni tomarán razón de título o derecho alguno que no sea registrable en virtud de alguna disposición legal.

**Artículo 54.1 — [Títulos y actos contenidos en documentos públicos]**

Sólo se registrarán los títulos y actos contenidos en documentos públicos autorizados por funcionarios con competencia, salvo los casos especialmente señalados por la Ley.

**Artículo 55.1 — Instrumentos notariales; necesidad de que no adolezcan de faltas que los hagan nulos o anulables.**

Los instrumentos notariales que adolezcan de algunas de las faltas que según la legislación notarial vigente los hagan nulos o anulables no se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 56.1 — Documentos judiciales; sentencias declarativas y no declarativas.**

Todos los documentos judiciales deberán estar certificados, en original o copia, por la secretaria del tribunal correspondiente para que puedan motivar un asiento registral, excepto los mandamientos judiciales expedidos por el secretario o al alguacil.

Las sentencias declarativas que afecten bienes o derechos registrados serán títulos inscribibles de por sí mismos. Las sentencias que no sean declarativas servirán de base a los títulos en los que se dé cumplimiento a lo en ellas dispuesto.

Las sentencias no declarativas que comprenden actos de división a adjudicación de bienes gananciales y actos definitivos de división o partición de herencia, son inscribibles siempre que no conlleven la transformación material de la finca, como actos de segregación o agrupación, en cuyo caso será necesaria la presentación de la escritura pública correspondiente.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 7896](#)]

**Artículo 57.1 — Documentos administrativos.**

Se considerarán documentos administrativos auténticos, para los efectos de la ley, los que estén expedidos por el Estado o por autoridad o funcionario competente.

Los documentos administrativos deberán estar certificados, en original o copia, y expedidos en la forma y con las solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia, y harán constar las circunstancias que para los asientos del Registro requieran la [“Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”](#) y esta ley.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 58.1 — Documentos complementarios.**

Los documentos complementarios y aquellos que acrediten el cumplimiento de formalidades requeridas, se pueden someter en original o copia y no causan un asiento de presentación en el Libro Diario; sino que acompañan al título principal.

[Enmiendas: [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 58.2 — Documentos privados; presentación.**

Los documentos privados que se unan como complementarios a un título principal podrán ser considerados por el Registrador cuando la firma esté autenticada ante notario.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 59.1 — Sentencias extranjeras; requisitos para su inscripción; exclusiones del procedimiento**

Las sentencias a que se refiere el artículo 45 de la ley se inscribirán siempre que estén contenidas en una resolución ejecutoria del Tribunal Superior recaída en un procedimiento ordinario del cual se dará conocimiento al Ministerio Fiscal, quien podrá comparecer de estimarlo conveniente en protección del interés público.

Están excluidas de este procedimiento:

1. Las sentencias y resoluciones promulgadas por los tribunales del sistema federal de los Estados Unidos.
2. Las sentencias de divorcio en los casos en que los cónyuges transfieran los bienes gananciales a un tercero, siempre y cuando la sentencia no contenga disposición en contrario.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 60.1 — [Títulos o actos otorgados fuera de Puerto Rico]**

No son inscribibles los títulos o actos otorgados fuera de Puerto Rico que estén prohibidos por las leyes del país.

Los requisitos impuestos en los números 2 y 3 del artículo 46 [de la Ley](#), deben ser acreditados ante el Registrador si éste lo solicitare.

### **Artículo 61.1 — [Documentos en idiomas extranjeros; traducción]**

El Registrador podrá notificar como defectuoso un documento redactado en un idioma que no fuere el español o el inglés si estuviere en desacuerdo con la traducción presentada.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 62.1 — [Representante o mandatario]**

Se entenderá por representante o mandatario del que solicita la registración, el que comparezca en su nombre al Registro a presentar los documentos.

**Artículo 62.2 — [Solicitud de inscripción por representante o mandatario]**

Cuando la persona que solicite la registración lo haga en concepto de representante o mandatario del que con arreglo al artículo 48 [de la Ley](#) tenga derecho a pedirla, se consignará en el asiento de presentación, cuando el Registrador lo requiriese, el nombre y dirección del mandante.

**Artículo 62.3 — [Interesado en asegurar el derecho que se desea inscribir]**

Se entenderá por interesado en asegurar el derecho que se desea inscribir todo poseedor de un derecho o título aunque no conste en el documento que se presenta y cuya inscripción dependa de la inscripción de éste.

**Artículo 62.4 — [Notarios autorizantes]**

Los notarios autorizantes no se considerarán interesados en la inscripción. Sin embargo, podrán actuar como presentantes bajo la disposición del Inciso “d” del artículo 48 [de la Ley](#).

**Artículo 62.5 — [solicitud de parte interesada]**

Siempre que la Ley permita la práctica de algún asiento a solicitud de parte interesada, constará ésta en una instancia firmada y autenticada ante notario.

**TÍTULO VI — Forma y Efectos de la Inscripción Procedimiento Registral**

**Artículo 63.1 — [Presentación de documentos; violación de prohibición]**

Los Registradores velarán por el cumplimiento estricto con lo dispuesto en el artículo 49 [de la Ley](#). Los asientos de presentación practicados en violación a dichas disposiciones no son nulos, pero los Registradores, oficiales y demás empleados del Registro que presenten algún documento para su registración en cualquier sección, sin estar comprendidos en los tres primeros apartados del artículo 48 [de la Ley](#), quedarán sujetos a la acción disciplinaria que disponga el Secretario de Justicia.

**Artículo 64.1 — Documentos defectuosos; presentación o notificación de faltas.**

Si al momento de presentarse el documento, se observare que el mismo carece de algún requisito legal que impediría su inscripción, y se advirtiere de ello al presentante, se le hará saber también de su derecho de presentar el documento, con arreglo al artículo 50 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 64.2 — [Documentos Contradictorios presentados por una misma persona]**

Cuando se presenten al mismo tiempo por una misma persona dos documentos contradictorios relativos a una misma finca, deberán extenderse en el Diario los dos asientos, en el orden en que se indique el presentante, conservando la prioridad así determinada.

**Artículo 64.3 — Documentos defectuosos para inscripción en otros Registros; procedimiento:**

Los documentos defectuosos llevados a la oficina del Registro de la Propiedad para ser inscritos en otros registros distintos al registro de la propiedad inmueble se registrarán en lo posible por el procedimiento dispuesto en el Título VI [de la Ley](#) y este Reglamento.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 65.1 — Retiro de documentos pendientes de inscripción:**

Podrá retirar el documento pendiente de inscripción, el portador del recibo de presentación. Cuando comparezca el presentante a retirar un documento pendiente de inscripción y no tenga el recibo de presentación, deberá acreditar tal carácter mediante la debida identificación. Cuando el que comparezca a retirar sea un representante del presentante, el Registrador exigirá que acredite su carácter mediante escrito donde conste la autorización del presentante suscrita ante notario. Cuando comparezca la parte a cuyo favor se solicita la inscripción del derecho o el notario autorizante, deberá acreditar tal carácter mediante la debida identificación. Cuando el que comparezca sea un miembro del bufete al que pertenece el notario autorizante, el Registrador exigirá que se acredite su carácter mediante escrito donde conste la autorización del notario autorizante.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

**Artículo 66.1 — [Inscripción de Documentos—Términos]**

Los Registradores velarán por el fiel cumplimiento de los términos comprendidos en los artículos 52 y 71 [de la Ley](#) y verificarán en la notificación, inscripción o denegatoria de los documentos dentro de los mismos.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 66.2 — Demoras en la notificación o inscripción; Informe—Director Administrativo.**

Como justificación para la demora en la notificación, inscripción o denegatoria de los documentos presentados dentro de los términos fijados en los artículos 52 y 71 [de la Ley](#), el Director Administrativo

considerará, entre otras, las siguientes circunstancias:

- (a) Escasez de personal.
- (b) Escases de libros y otros materiales necesarios para la inscripción.
- (c) Ausencia prolongada del Registrador, debidamente autorizada.
- (d) Reorganización de la sección.
- (e) Aumento inusitado de la presentación.
- (f) Complejidad o volumen extremo del documento concernido.
- (g) Actos de la naturaleza.
- (h) Cualquier otra causa extrema que fuere debidamente justificada ante el Director Administrativo. El Registrador a cargo de la sección será responsable de informar inmediatamente y por escrito al Director Administrativo de la existencia de una de las causas antes enumeradas en cuanto las advierta.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 66.3 — Quejas por demora ante el Registrador o el Director Administrativo; procedimientos subsiguientes.**

Si transcurrieron los términos a que se refieren los artículos 52 y 71 [de la Ley](#) sin que se verifique la actuación del Registrador, podrá el interesado acudir en queja ante el Registrador concernido, y en caso necesario, ante el Director Administrativo. El Director Administrativo hará una investigación de la situación planteada por el querellante, y de no existir causa justificada para la demora, ordenará al Registrador que tome la acción que corresponda. De no justificar el Registrador la razón para no tomar tal acción, procederá el Director Administrativo a informar de ello al Secretario de Justicia para que imponga las medidas correctivas que correspondan, mediante el procedimiento de jurisdicción disciplinaria establecido en la Ley.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 66.4 — Asiento de presentación—Término de caducidad; nota de interrupción del término.**

La nota de interrupción del término de caducidad del asiento de presentación se hará constar al margen del asiento de presentación y al pie del documento, expresando razón para ello, fecha e iniciales del Registrador o de la persona a quien éste designe.

[Enmiendas: [Reglamento 7896](#)]

**Artículo 66.5 — Nota de caducidad del asiento de presentación procedimiento, inscripción por cambio de calificación motu proprio del Registrador.**

La nota de caducidad del asiento de presentación se extenderá al margen de dicho asiento y al pie del documento, expresando el hecho de la caducidad, fecha, firma del Registrador, o de la persona que éste designe, y cantidad de derechos cobrados a tenor del Artículo 69 de la [“Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”](#). En los casos en que la caducidad pueda producir la cancelación de comprobantes por cantidades mayores que las que la ley permite, el Registrador o

la persona que éste designe, enviarán una carta al presentante concediéndole veinte (20) días a partir de la fecha del aviso, para que produzca un comprobante por la cuantía que corresponda a los derechos que se deban cancelar, de modo que le puedan devolver los comprobantes de mayor cuantía que presentó originalmente. Se le apercibirá que una vez transcurrido este período sin actuación alguna de su parte, se cancelarán todos los comprobantes originalmente presentados.

Transcurrido dicho término se procederá a preparar una carta de devolución, para la firma del Registrador, conteniendo los detalles que establezca el Director Administrativo. La carta de devolución se entregará a la persona que retire el documento según lo dispone el Artículo 51 de la [“Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”](#) y sus concordantes en esta ley.

Si antes de caducar el asiento de presentación el Registrador se convenciere de que es equivocada su calificación, háyase o no solicitado la recalificación, dejará sin efecto la notificación mediante nota al diario y procederá a la inscripción del documento.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 7896](#)]

#### **Artículo 67.1 — [Reserva de prioridad]**

La solicitud de reserva de prioridad debe presentarse por escrito, firmada, sellada y rubricada por un notario que no necesariamente tendrá que ser el mismo que autorice en su día el documento cuya reserva se solicita.

#### **Artículo 67.2 — [Documentos a presentarse con la solicitud]**

Será absolutamente necesario que al momento de presentarse la solicitud de reserva de prioridad se acompañe como documento complementario el consentimiento por escrito y suscrito ante notario de los titulares del derecho inscrito autorizando dicha solicitud de reserva. No se admitirá la: presentación de la solicitud que no esté acompañada de esta autorización. El consentimiento del titular registral será específico para la reserva de prioridad solicitada.

#### **Artículo 67.3 — Denegación de la solicitud de reserva de prioridad por falta de requisitos.**

No se admitirá en el Registro ninguna solicitud de reserva de prioridad que carezca de alguno de los requisitos fijados en el artículo 54 [de la Ley](#). En el caso del inciso quinto del artículo citado, en cuanto a las condiciones, se hará una referencia general de ellas sin necesidad de expresarlas todas ni en los mismos términos que aparezcan en la escritura.

Presentada indebidamente la solicitud de reserva de prioridad, el Registrador denegará la presentación hecha y notificará inmediatamente al notario solicitante de dicha acción. En este caso el interesado tendrá el recurso concedido en el artículo 54 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 67.4 — [Variaciones no permitidas después de presentación]**

Una vez presentada la solicitud de reserva, no podrá ser objeto de variación alguna, ni en el mismo documento, ni por ningún otro que se acompañe. Será siempre necesario presentar una nueva solicitud.

**Artículo 67.5 — [Solicitud en debida forma]**

Una vez se encuentre hecha en debida forma la solicitud, se extenderá el asiento de presentación, y se pondrá nota al margen del folio de la finca sobre la admisión de la solicitud.

**Artículo 67.6 — [Nota de admisión]**

La nota de admisión de la solicitud contendrá el hecho de la admisión, fecha y firma del Registrador, lo que se deberá efectuar el mismo día de presentada la solicitud.

**Artículo 67.7 — [Admisión de la solicitud]**

Una vez admitida la presentación de la solicitud de reserva, se extenderá nota de inscripción al margen del asiento de presentación.

**Artículo 67.8 — [Nota marginal de reserva]**

La nota marginal de reserva en el folio de la finca deberá expresar el hecho de haberse efectuado la reserva, número de asiento y diario que corresponda a la solicitud, fecha de la presentación, fecha de la nota de referencia y firma del Registrador.

**Artículo 67.9 — [Término de vigencia de reserva]**

Una vez hecha la reserva, se contará el período de su vigencia desde la fecha de la presentación de la solicitud de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 55 [de la Ley](#).

**Artículo 67.10 — Notificación previa de faltas no permitidas. Denegatoria; recurso gubernativo.**

No se aplicará a la solicitud de reserva de prioridad el procedimiento establecido en este Reglamento sobre notificación previa de las faltas encontradas, sino que se denegará de plano el documento que las contenga, teniendo el interesado como único remedio la radicación de un recurso gubernativo, sin necesidad de mediar escrito de recalificación.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 67.11 — Reserva de prioridad de inscripción, término.**

En caso de resultar defectuosa la reserva de prioridad solicitada, el Registrador deberá denegar su inscripción no más tarde del segundo día en que se presente y notificar de inmediato al presentante y al notario solicitante.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 67.12 — [Denegatoria de admisión]**

La denegatoria de admisión del documento de reserva se hará extendiendo nota denegatoria al margen del folio real consignándose dicho acto al margen del asiento de presentación y al pie del documento. Dicha nota contendrá las mismas circunstancias dispuestas en el artículo 67.8 de este Reglamento.

**Artículo 67.13 — [Nota denegatoria]**

En todo caso la nota denegatoria deberá expresar el hecho de haberse denegado la admisión de la solicitud de reserva de prioridad, fundamentos legales en que se basa la denegatoria, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 67.14 — Toma de razón de escrito de solicitud de reserva de prioridad que carece de requisito legal.**

A tenor con el artículo 50 [de la Ley](#), no se rechazará la presentación de un escrito de solicitud de reserva de prioridad porque se entienda que no cumple con los requisitos que impone el artículo 54 [de la Ley](#), sin perjuicio de que, una vez efectuada la presentación, actúe el Registrador conforme al artículo 67.3 de este Reglamento.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 67.15 — [Recurso gubernativo]**

El interesado tendrá 20 días desde la notificación de la denegatoria de admisión de la solicitud de reserva, para interponer recurso gubernativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 77 [de la Ley](#).

**Artículo 67.16 — [Vigencia de términos para el otorgamiento del título]**

En caso de radicación de un recurso gubernativo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, seguirán vigentes los términos fijados en el artículo 55 [de la Ley](#) para el otorgamiento y presentación del documento cuya reserva se solicita. En caso de ser revocada la nota denegatoria prevalecerá la prioridad lograda desde la presentación de la solicitud de reserva. La resolución confirmatoria de la denegatoria del Registrador, producirá de inmediato la caducidad del asiento de presentación de la solicitud.

**Artículo 67.17 — Consentimiento de la denegatoria por no interponer recurso.**

Al transcurrir 20 días a partir de la denegatoria de la solicitud de reserva sin que se haya interpuesto el recurso gubernativo, se entenderá consentida la denegatoria y caducará el asiento de presentación de dicha solicitud, a todos los efectos legales.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 68.1 — [Términos para otorgar y presentar el documento]**

Los términos que establece el artículo 55 [de la Ley](#) para el otorgamiento y presentación de los documentos con reserva de prioridad son de estricto cumplimiento y carecerá de valor alguno la reserva, si no se han observado estrictamente los mismos.

**Artículo 68.2 — [Denegatoria por otra causa; fecha de presentación para despacho]**

No obstante, lo dispuesto en el artículo anterior, el Registrador no denegará la registración de un documento por ese motivo, sino que será despachado tomando como fecha de presentación aquella en que se presente del propio documento, sin que pueda prevalerse del asiento de reserva.

**Artículo 68.3 — [Presentación del documento con reserva a su favor]**

Al presentarse el documento que tiene a su favor la reserva, deberá hacerse constar en el Diario la existencia de la reserva mediante nota expresando el número del asiento y Diario donde está presentada la solicitud. Asimismo, en el asiento correspondiente a la solicitud de reserva, se hará constar la presentación del documento que la motivó, con expresión del asiento y Diario donde se encuentra presentado.

**Artículo 69.1 — [Inscripción o presentación en orden indebido; procedimiento]**

En caso de que se haya inscrito o anotado un título indebidamente en un asiento posterior al que le corresponda por razón de que su presentación sea posterior a otro también inscrito, se atenderá a la fecha de la presentación para determinar el rango de cada uno, excepto cuando sea absolutamente incompatibles ambos títulos sobre la finca.

En caso de documentos armónicos no presentados en el orden en que deban ser inscritos no habrá que retirar el primero sino que se inscribirá el que corresponda según lo dicte el tracto.

**Artículo 70.1 — Inscripción previa requerida; otorgante; herederos.**

En caso de que el derecho no conste inscrito a favor del otorgante o del perjudicado por el título presentado por estar inscrito a favor de persona distinta o no estar la finca inmatriculada, el Registrador denegará el asiento solicitado.

No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como representantes y dispongan de

intereses ajenos en la forma permitida por las leyes. Tampoco será necesaria la previa inscripción a nombre de los herederos cuando se trate de la inscripción de sentencia firme o compraventa en ejecución de sentencias por razón de demanda contra el causante o contra los herederos por motivo de deudas de aquél o de derechos inscritos sobre la finca, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. No será necesario en estos casos acompañar la certificación del Departamento de Hacienda sobre relevo de gravamen de contribución sobre herencia.

Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudique a los herederos de éste los bienes que a él le correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas y siempre que se acrediten el fallecimiento y la identidad de la sucesión del heredero fallecido.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 70.2 — Nueva anotación del derecho del otorgante; prohibición de inscripción.**

No se podrán inscribir títulos si el derecho de la persona que otorgue se encuentra meramente anotado en el Registro, salvo en caso de transferencia o gravamen de crédito refaccionario.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 70.3 — [Anotación preventiva por mandamiento judicial]**

Deberá acreditarse el consentimiento del anotante o que ha sido citado con la oportunidad de ser oído para que pueda procederse a la cancelación de anotación preventiva en virtud de mandamiento judicial excepto que haya prescrito el asiento.

#### **Artículo 71.1 — Herencia-Solicitud de inscripción de bienes inmuebles o derechos reales a favor de herederos; requisitos.**

La inscripción de bienes inmuebles o derechos reales a favor de herederos se solicitará mediante la presentación del título donde conste el derecho hereditario acompañado de una instancia dirigida al Registrador con arreglo a lo dispuesto en el artículo 50.2 de este Reglamento.

Se acompañarán los documentos que fueren necesarios para verificar la inscripción.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 71.2 — Herencia.**

En la herencia intestada el título hereditario será la resolución judicial sobre declaratoria de herederos debidamente certificada, en original o copia.

[Enmiendas: [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 71.3 — Herencia testada.**

En la herencia testada será título suficiente la copia certificada del testamento inscrito en el Registro de Testamentos del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Se acompañará una certificación del Registro de Testamentos acreditativa de que el testamento presentado no ha sido revocado ni modificado y un certificado de defunción del causante. Ambos documentos podrán ser presentados en original o copia.

Se acreditará el cumplimiento de las formalidades requeridas por la ley para la validez y eficacia del título testamentario.

[Enmiendas: [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 71.4 — Inmuebles o derechos reales objeto de legado; requisitos para su inscripción por herederos.**

Si algunos de los legatarios no fuere persona cierta, el Tribunal podrá ordenar, previa notificación del Secretario de Justicia, la inscripción a favor de los herederos, a solicitud de los herederos o de parte interesada, eximiéndose del requisito de presentar la renuncia del legatario a solicitar su anotación.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 71.5 — Existencia de legatario que no es persona cierta; procedimiento a seguir:**

Si los herederos quisieran inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales que han sido objeto de legado a favor de persona con derecho a solicitar anotación preventiva, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 50.1 de este Reglamento.

Si los herederos quisieran inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales que han sido objeto de legado a favor de persona con derecho a solicitar anotación preventiva, deberá acompañarse escritura pública en que el legatario renuncie a su derecho.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 72.1 — [Acreditación de facultades para otorgar documentos]**

Los documentos otorgados por mandatarios, representantes liquidadores, albaceas y demás personas comprendidas en el artículo 60 [de la Ley](#), y que afecten bienes inmuebles o derechos reales, deberán presentarse acompañados de los documentos acreditativos de las facultades del otorgante para obrar en la capacidad que reclama, cumplidas en cada caso las formalidades requeridas por Ley.

**Artículo 72.2 — Escritura de ratificación por herederos de contrato efectuado por causante; contenido; procedimientos.**

La escritura en que los herederos ratifiquen contratos efectuados por su causante deberá contener protocolizado el documento privado otorgado y firmado por el causante ante el notario y deberá acompañar a la misma los documentos acreditativos del carácter de herederos de los comparecientes.

En caso de que el contrato celebrado por el causante haya sido por escrito no notariado o verbal, será necesaria una resolución judicial que declare la existencia del contrato en un procedimiento donde actúen como solicitantes los herederos, siempre que se haya notificado por el Secretario del Tribunal al Secretario de Hacienda.

No será necesario en estos casos acompañar la certificación del Departamento de Hacienda sobre el relevo de gravamen de contribución sobre herencia.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 72.3 — [Bienes inscritos a favor de herederos]**

Para registrar un Título inscribible de acuerdo a la Ley a favor del adquirente del causante, cuando la finca o derecho se encuentre ya inscrito a favor de los herederos, bastará con presentar el documento público acreditativo del acto realizado por el causante, o sus legítimos apoderados o representantes.

**Artículo 73.1 — [Documento incompleto]**

De carecer el documento de alguna de las circunstancias necesarias para practicar la inscripción de acuerdo con [la Ley](#) y este Reglamento, se seguirá el procedimiento establecido para los documentos defectuosos.

**Artículo 74.1 — [Documentos fehacientes]**

Se considerarán documentos fehacientes a tenor con el artículo 62 [de la Ley](#), aquellos instrumentos que hagan expresa mención de los bienes y de su procedencia en términos que identifiquen adecuadamente el bien o derecho cuya inscripción se solicita.

**Artículo 75.1 — [Notificación por defectos]**

Se entenderá que el notario ha sido requerido para subsanar las faltas contenidas en el acto o contrato, mediante la notificación por defectos enviada a éste de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 [de la Ley](#).

**Artículo 76.1 — [Calificación de documentos]**

El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 64 [de la Ley](#) como faltas de legalidad de los documentos cuya registración se solicite, todas las que afecten, tanto a las formas de los documentos como a la eficacia de las obligaciones o derechos contenidos en los

mismos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

**Artículo 77.1 — Litigios entre interesados; Registrador no parte.**

El Registrador no será parte en los litigios que los interesados promovieren ante los Tribunales con arreglo al artículo 65 [de la Ley](#) para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los documentos a que se refiera la calificación del Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 78.1 — [Impedimento para calificar]**

El Registrador que estuviere impedido de calificar un documento por cualquiera de las razones dispuestas en el artículo 66 [de la Ley](#), solicitará por escrito al Director Administrativo la designación de otro Registrador para la calificación del citado documento, exponiendo las razones de su impedimento.

El Director Administrativo procederá prontamente a hacer la designación requerida según lo dispuesto en el [artículo 22.1 de este Reglamento](#).

**Artículo 79.1 — [Determinaciones judiciales respecto a los hechos y derechos]**

Las determinaciones judiciales respecto a los hechos y derechos que corresponden a las partes envueltas en un litigio a tenor con el artículo 67 [de la Ley](#) no podrán ser objeto de calificación por el Registrador sin perjuicio a lo dispuesto en el artículo 64 [de la Ley](#) tocante a los documentos expedidos por la autoridad judicial.

**Artículo 80.1 — Faltas reglamentarias; cuales son y efectos.**

Las faltas de que adolezcan los títulos presentados no contenidas en el artículo 68 [de la Ley](#) o en este Reglamento no impedirán la inscripción. Se considerará como falta, con arreglo al número tres de dicho artículo 68 [de la Ley](#), la carencia en los documentos presentados de cualquiera de las circunstancias que según la Ley o este Reglamento deba contener el asiento, o la expresión de éstas sin la claridad suficiente.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 80.2 — [Documentos defectuosos]**

Los documentos que no expresen, o expresen sin la claridad suficiente, cualesquiera de las circunstancias que según la Ley debe contener la inscripción, se considerarán defectuosos.

**Artículo 81.1 — [La calificación se hará íntegramente]**

La calificación se hará íntegramente, debiendo señalarse todas las faltas encontradas.

**Artículo 81.2 — Notificación de faltas; primera y subsiguientes notificaciones; contenido.**

El Registrador deberá en lo posible señalar en la primera notificación todas las faltas que encuentre en los documentos presentados y las razones legales en que se apoye. No obstante, de ser necesario, podrá hacerse más de una notificación. En ese caso, deberá hacerse referencia a la primera notificación con expresión de las nuevas faltas encontradas en adición a las ya señaladas.

La notificación contendrá una certificación del Registrador expresando la fecha en que según el Diario fue efectuada.

En caso de haber documentos que dependan para su inscripción únicamente del documento notificado, se hará constar ésta circunstancia en la misma notificación y se enviará copia de ésta a sus presentantes, de ser estas apersonas distintas a la que presentó el documento primeramente observado. En estos casos tales documentos serán considerados como notificados de falta a todo efecto legal, debiéndose hacer constar las notas correspondientes que procedan en los libros y en los documentos. Si dichos documentos posteriores contuvieren faltas, serán notificados conforme al artículo 69 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 81.3 — Notificación al notario y al presentante:**

Será obligación del Registrador notificar al notario autorizante del documento. En el caso de que el presentante quiera ser notificado, éste lo deberá solicitar expresamente por escrito, en la carátula o primera página del documento.

La notificación se efectuará en primera instancia al número de telefax provisto por el abogado notario según establecen los [Artículos 31.1.1](#), 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento y al presentante cuando éste solicite ser notificado, según el párrafo anterior, al número de telefax provisto. El recibo emitido por la máquina de telefax del Registro confirmando el envío de la notificación, constituirá evidencia suficiente a los efectos de una notificación válida.

En caso de que el abogado notario o el presentante no tenga número de telefax, la notificación se efectuará a la dirección postal provista según los [Artículos 31.1.1](#), 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento.

En caso de que la dirección postal o número de telefax provisto por el abogado notario según establecen los [Artículos 31.1.1](#), 31.1.2 y 31.1.3 o la dirección postal o número de telefax provisto por el presentante, haya sido suministrada incorrectamente y el Registro haya enviado la notificación por telefax o por correo según corresponda, conforme la información suministrada, se entenderá que recibió la notificación enviada, consintiendo así a la notificación de las faltas y a los términos provistos por ley. En caso de que la máquina de telefax a donde va a ser enviada la notificación no conteste el envío del Registro en tres ocasiones, la notificación se enviará por correo.

El abogado notario, así como el presentante, serán responsables de notificar cualquier cambio de dirección postal o de número de telefax, por escrito, identificando los documentos por asiento y diario a los que le serán de aplicación la nueva dirección postal y/o de número de telefax. De no notificarse el cambio de dirección o del número de telefax, se entenderá que recibió la

notificación como si se hubiese enviado a su nueva dirección o número de telefax, consintiendo así a la notificación de las faltas y a los términos provistos por ley.

Una vez todas las secciones del Registro tengan las facilidades del correo electrónico, el Secretario de Justicia emitirá un comunicado en un periódico de circulación general, a los efectos de informar que la notificación de faltas, emitidas por los Registradores, se efectuará siempre en primera instancia electrónicamente a la dirección de correo electrónico provista conforme los [Artículos 31.1.1](#), 31.1.2 y 31.1.3. El recibo impreso del sistema de correo electrónico del Registro confirmando el envío de la notificación, constituirá evidencia suficiente a los efectos de una notificación válida. En caso de que el abogado o abogado notario o el presentante no tenga dirección de correo electrónico, la notificación se efectuará a su número de telefax y en último caso a su dirección postal provista según los [Artículos 31.1.1](#), 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento. En caso de que la dirección de correo electrónico provista por el abogado o abogado notario según establecen los [Artículos 31.1.1](#), 31.1.2 y 31.1.3 o la dirección de correo electrónico provista por el presentante, haya sido suministrada incorrectamente, se entenderá que recibió la notificación enviada, consintiendo así a la notificación de las faltas y a los términos provistos por ley.

El abogado notario, así como el presentante, serán responsables de notificar cualquier cambio de dirección de correo electrónico, por escrito mediante correo electrónico o por correo, identificando los documentos por asiento y diario a los que le serán de aplicación la nueva dirección electrónica. De no notificarse el cambio de dirección de correo electrónico, se entenderá que recibió la notificación como si se hubiese enviado a su nueva dirección, consintiendo así a la notificación de las faltas y a los términos provistos por ley.

Se entenderá que la dirección electrónica, postal, el número de teléfono y el número de telefax consignados conforme los [Artículos 31.1.1](#), 31.1.2 y 31.1.3 del presente Reglamento son las correctas.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 81.4 — [Notificación personal al presentante o notario]**

En caso de notificación personal al presentante o al notario, estos firmarán la copia de la notificación que se archive en el Registro con expresión de la fecha del acto de recibo.

#### **Artículo 81.5 — [Notificación por correo]**

La notificación por correo se hará por correo ordinario a la dirección del presentante y del notario en su caso, que aparezca en el documento o en el asiento de presentación.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 81.5.1 — Notificación por telefax:**

La notificación por telefax se hará al número de telefax del notario y del presentante en su caso, requerido conforme a los [Artículos 31.1.1](#), 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento. La notificación recibida mediante telefax se considerará como un original para todos los efectos legales

referentes a la notificación de faltas y sus términos. No obstante, la persona notificada podrá solicitar personalmente la notificación firmada en original por el Registrador, dentro de los sesenta días de emitida la misma.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 81.5.2 — Notificación por correo electrónico:**

La notificación por correo electrónico se hará a la dirección de correo electrónico del abogado, abogado notario y del presentante en su caso, requerido conforme a los [Artículos 31.1.1](#), 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 81.6 — [Datos que permitan la notificación; obligación y oportunidad de producirlos]**

Será obligación del presentante al momento de presentar el documento producir la información correcta para que pueda hacerse la notificación en su caso.

#### **Artículo 81.7 — [Legajo de las notificaciones]**

En cada sección se llevará un legajo de las notificaciones que se efectúen, las cuales serán identificadas con el mismo número de asiento y Diario del documento al cual correspondan.

#### **Artículo 81.8 — Lugar y forma de hacer constar la Notificación:**

La notificación se hará constar en el asiento de presentación y en el documento, mediante nota fechada y firmada por el Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

#### **Artículo 81.9 — [Notificación adicional; forma de hacerla constar]**

Si se hiciere más de una notificación, deberá también hacerse constar mediante las correspondientes notas, y el plazo de caducidad de dicho asiento de presentación comenzará a contarse desde la última notificación.

#### **Artículo 81.10 — [Segunda notificación; término para hacerlo]**

No obstante, lo dispuesto en el número anterior, en todo caso la segunda notificación deberá hacerse dentro del término de 60 días a partir de la primera notificación, antes de que haya caducado el asiento de presentación.

**Artículo 81.11 — [Término de caducidad del asiento]**

Al expirar el plazo de 60 días desde la notificación sin que se hayan subsanado las faltas señaladas, o sin que se haya producido la interrupción del término de caducidad del asiento de presentación por alguna de las razones dispuestas en el artículo 52 [de la Ley](#) se extenderá nota de caducidad en el asiento de presentación y al pie del documento.

**Artículo 81.12 — Nota de caducidad.**

La nota de caducidad deberá expresar la fecha y firma del Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 7896](#)]

**Artículo 81.13 — Inscripción de partes de un documento; exclusiones.**

Cuando el documento presentado comprenda alguna estipulación o pacto que no deba tener acceso al Registro o que legalmente deba tenerse por no puesta, el Registrador deberá notificar su calificación al interesado, quien de no estar conforme, deberá solicitar la calificación dentro de 20 días a partir de la notificación. Transcurrido dicho término se entenderá consentida la calificación y podrá inscribirse el título y denegarse la inscripción de tal estipulación o pacto, consignándose brevemente su exclusión en el asiento que se practique y en las notas que se extiendan al pie del documento y al margen del asiento de presentación.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 82.1 — Recalificación-Término de presentación del escrito.**

La recalificación deberá ser instada ante el Registrador por alguna de las partes interesadas de acuerdo con los documentos presentados o su representante legal, dentro del término improrrogable de 20 días desde la fecha de notificación.

No podrán incluirse en un solo escrito las solicitudes de recalificación de documentos presentados en más de un asiento.

De modo que surja claramente la intención del interesado, el escrito deberá titularse “Escrito de Recalificación” y se radicará en original y copia. Las copias pasarán a formar parte de un legajo de escritos de recalificación que se llevará en cada sección del Registro y serán identificadas con el mismo número de asiento y Diario del documento al cual correspondan.

Tanto el legajo de notificaciones como el legajo de escritos de recalificación se mantendrán accesibles al público.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 82.2 — Presentación del escrito; forma de hacerse.**

La presentación del escrito podrá hacerse por correo certificado o personalmente, en cuyo caso deberá entregarse al empleado del Registro que esté a cargo del Diario de Presentación, quien deberá expedir constancia de la radicación.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 82.3 — Identificación contenido y requisito del escrito de recalificación.**

El escrito deberá estar identificado con el número de asiento y Diario correspondiente al documento cuya recalificación se solicita, y deberá contener en forma clara y concisa todas las objeciones que se opongan a la calificación y los fundamentos legales en que se apoyan tales objeciones, con expresión de la actuación que se interese, a tenor con el artículo 70 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 82.4 — [Interrupción del término de caducidad]**

Al recibirse el escrito de recalificación en el Registro, se extenderá prontamente nota de interrupción del término de caducidad en el correspondiente asiento de presentación.

### **Artículo 82.5 — Nota sobre interrupción del término de caducidad, contenido.**

La nota sobre interrupción del término de caducidad expresará el hecho de la interrupción, razón para la misma, fecha y firma del Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 82.6 — No radicación de escrito y presentación de documentos enmendatorios; efectos.**

Transcurridos 20 días desde la notificación sin que se haya radicado el escrito, quedará consentida la calificación.

Si durante el término de 60 días que dura la vigencia del asiento de presentación el interesado sometiere documento para corregir todas las faltas señaladas quedará interrumpido el término de caducidad.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 82.7 — Faltas no corregidas a juicio del Registrador; notificación de su determinación; efectos.**

En el caso dispuesto en el artículo anterior, del Registrador determinar que las faltas no han sido corregidas, deberá notificar su determinación de acuerdo con [la Ley](#) y este Reglamento.

En tal caso, el término de caducidad del asiento de presentación comenzará a contar nuevamente desde esta última notificación. No obstante, en caso de presentar el Escrito de Recalificación sólo podrá solicitar que el Registrador reconsidere su determinación en cuanto a si los defectos consentidos quedaron subsanados.

El interesado tendrá a su alcance los remedios que proveen la Ley y este Reglamento para los demás casos en que se señalen defectos a los títulos presentados.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 82.8 — [Recurso gubernativo]**

En caso de incoarse el recurso gubernativo, sólo podrá cuestionarse la determinación del Registrador de que las faltas señaladas no fueron corregidas.

#### **Artículo 82.9 — [Interrupción o caducidad del asiento de presentación]**

En todo caso en que se produzca la interrupción o caducidad del asiento de presentación, se extenderá la nota que corresponda al margen de dicho asiento.

#### **Artículo 82.10 — Alegación de naturaleza inconstitucional de precepto legal señalado por el Registrador; procedimiento.**

Si el interesado en la inscripción adujere en el escrito de recalificación que algún precepto legal señalado por el Registrador es de naturaleza inconstitucional, el Registrador notificará de inmediato al Secretario de Justicia, enviándole copia de la notificación y el Escrito de Recalificación.

El Registrador notificará tanto al presentante como al Secretario de Justicia sobre su decisión de inscribir o denegar la inscripción del título. Tanto el presentante como el Registrador podrán recurrir al Tribunal Supremo dentro de los términos fijados en la Ley.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 83.1 — Término para inscribir o denegar el documento; Retiro de documento; procedimiento.**

Al recibir el Escrito de Recalificación, el Registrador tendrá un término de 30 días para denegar o recalificar el documento. En caso de que transcurriera dicho término sin que el Registrador haya tomado la acción prescrita, se estará a lo dispuesto en los Artículos 52 [de la Ley](#) y 66.3 de este Reglamento.

No se podrá retirar el Escrito de Recalificación antes de la denegatoria, sin retirar a su vez el documento notificado o corregir los defectos señalados por el Registrador.

Luego de denegada la inscripción del título, podrá el interesado, si así lo prefiere, recoger el documento conjuntamente con el escrito antes o después de caducar la anotación preventiva, de acuerdo con el artículo 71 [de la Ley](#), en cuyo caso se entenderá que ha consentido la denegatoria en todos los efectos legales que este acto conlleva.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 83.2 — [Anotación preventiva sobre calificación original]**

Si el Registrador decidiera mantener su calificación original, deberá denegar la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva sobre la finca afectada.

**Artículo 83.3 — [Forma de la anotación preventiva]**

La anotación preventiva deberá redactarse en la misma forma y en el mismo lugar de la inscripción, conteniendo las circunstancias establecidas en los artículos 87 y 122 [de la Ley](#), y deberá contener además los motivos legales en que se basa la denegatoria. Estos motivos deberán ser los mismos señalados en la notificación.

**Artículo 83.4 — [Constancia mediante nota]**

Se hará constar la denegatoria en el asiento de presentación mediante nota en que se expresará el hecho de la denegatoria, folio, tomo, finca, letra con la que se identifica la anotación, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 83.5 — [Constancia en el documento]**

También se hará constar la denegatoria al pie del documento, mediante nota en que se expresará sucintamente en adición a los datos requeridos por el artículo 35 [de la Ley](#), el hecho de la denegatoria y los motivos legales en que se funda.

**Artículo 84.1 — Corrección de faltas después de caducado el asiento de presentación; efectos.**

Cuando se corrigieren las faltas señaladas después de haber caducado el asiento de presentación, si se volviere a presentar el documento, se pagarán los derechos como si nunca se hubiese presentado antes, y este nuevo asiento surtirá efectos desde su fecha.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 84.2 — [Nueva presentación]**

En el caso anterior deberá determinarse, al momento de la nueva presentación, si la anotación preventiva de la denegatoria está aún vigente se convertirá la anotación preventiva en inscripción definitiva.

De determinarse que la anotación preventiva ha caducado la nueva presentación surtirá efectos desde su fecha.

**Artículo 84.3 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 84.4 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 85.1 — [Interrupción del plazo]**

Si como consecuencia de la interrupción del plazo de vigencia de un asiento de presentación, se produce la interrupción del plazo de vigencia de asientos posteriores, deberán ponerse notas de interrupción en dichos asientos conteniendo los datos requeridos en el artículo 66.4 de este Reglamento.

**Artículo 86.1 — [Derechos de inscripción]**

El documento que se presente al Registro deberá estar acompañado de la totalidad de los derechos de inscripción. No será aceptado para su presentación ningún documento que no cumpla el requisito dispuesto en el artículo anterior.

No obstante, si se hubiere presentado inadvertidamente un documento sin la totalidad de los derechos, se entenderá defectuoso el documento y se seguirá respecto a dicho documento el procedimiento dispuesto en el artículo 74 [de la Ley](#).

**Artículo 86.2 — Presentación de título ya inscrito; procedimiento; efectos.**

De presentarse un título ya inscrito anteriormente sobre la misma finca, se notificará de este hecho al presentante y se actuará como en el caso de los documentos defectuosos.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 87.1 — Delitos de las faltas del documento presentado.**

Si del documento objeto de calificación resultare que pueda haberse cometido algún delito, el Registrador dará conocimiento de ello por escrito mediante carta dirigida al Fiscal del Distrito, copia de la cual enviará al presentante y al notario en su caso.

**Artículo 88.1 — [Recurso gubernativo sólo podrá ser promovido por]**

El recurso gubernativo sólo podrá ser promovido por el interesado en la inscripción o sus legítimos representantes o mandatarios. Los notarios que hubieren autorizado los instrumentos a los que se les haya señalado defecto no podrán recurrir en su propio nombre.

**Artículo 88.2 — [Calificación final denegatoria]**

Al efecto del artículo 76 [de la Ley](#), se entenderá por calificación final la que haga el Registrador denegando la registración del documento, mediante la extensión de la anotación preventiva sobre la finca afectada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 71 [de la Ley](#).

**Artículo 88.3 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 88.4 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 88.5 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

Esta instancia será presentada en el Diario y se seguirá respecto a la misma el procedimiento establecido en la Ley y este Reglamento para los demás documentos presentados.

**Artículo 89.1 — [Recurso gubernativo; notificación]**

Al radicar el recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, será obligación del interesado notificar simultáneamente de la radicación del recurso al Registrador concernido por correo certificado, con copia del alegato radicado.

**Artículo 89.2 — [Alegato del recurso]**

El alegato no podrá contener objeciones que no se hayan presentado en el escrito de recalificación a la calificación del documento.

**Artículo 89.3 — [Término del recurso]**

De no interponerse el recurso dentro del término de 20 días concedido por este artículo, quedará consentida la denegatoria a todos los efectos legales, y únicamente podrá el interesado corregir las faltas señaladas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 70 [de la Ley](#).

**Artículo 89.4 — [Remisión de documentos por el Registrador]**

El Registrador tendrá el término de cinco días desde el recibo de la notificación sobre interposición del recurso para enviar al Tribunal Supremo, personalmente o por correo certificado, el documento calificado y copia del escrito de recalificación que fuera radicado ante el Registrador por el interesado o el presentante.

**Artículo 89.5 — [Anotación preventiva; término]**

Al interponerse el recurso gubernativo establecido por la Ley, la anotación preventiva continuará produciendo todos sus efectos hasta el término del plazo, desde el momento de su interrupción con arreglo al Artículo 52 [de la Ley](#), de manera que nunca exceda aquel los 60 días fijados en dicho artículo.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 89.6 — [Nota al margen de la anotación preventiva; contenido]**

Al recibir la notificación sobre la interposición del recurso gubernativo, el Registrador extenderá nota al margen de la anotación preventiva de denegatoria, expresando el número del recurso, el hecho de la interposición del mismo y el nombre del recurrente y hará constar que por tal motivo los efectos legales de esa anotación preventiva subsistirán con arreglo al [artículo 89.5 de este Reglamento](#), así como la fecha y la firma del Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 89.7 — [Contestación del Registrador; término]**

El Registrador tendrá un término de 20 días desde el recibo del alegato del recurrente para radicar su escrito contestando el mismo.

**Artículo 89.8 — [Escrito del Registrador]**

En cuanto a la forma y contenido del escrito radicado por el Registrador, se estará a lo dispuesto sobre esta materia en el Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

**Artículo 89.9 — [Radicación del Recurso ante el Tribunal Supremo]**

A tenor con el artículo 77 [de la Ley](#), si el Registrador decide enviar el documento denegado al Tribunal Supremo, entablado así de oficio el recurso gubernativo, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Esperar a que transcurran 10 días desde la notificación de la denegatoria, sin que el documento haya sido recogido y sin que el interesado haya interpuesto el recurso.
- b) Someter al Tribunal Supremo, conjuntamente,
  1. el documento rechazado,
  2. escrito de recalificación que le fuera presentado por el interesado,
  3. alegato en apoyo de su decisión.
- e) Notificar sobre la acción tomada simultáneamente con la radicación del recurso, al presentante y a quien haya radicado el escrito de recalificación. Esta notificación se hará de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 69 [de la Ley](#).
- d) Poner nota sobre la radicación del recurso al margen de la anotación preventiva denegatoria. Esta nota deberá contener los mismos datos requeridos en el artículo 89.6 de este Reglamento.

**Artículo 89.10 — [Disposiciones aplicables al recurso]**

Serán de aplicación a este recurso todas las disposiciones de esta Ley sobre recursos gubernativos y sus efectos.

**Artículo 90.1 — Confirmación de la actuación del Registrador; Nota al Márgen de la anotación Preventiva; contenido; computación del término.**

De ser confirmada la actuación del Registrador, éste extenderá nota al margen de la anotación preventiva de la denegatoria al recibir el mandato, y expresará en dicha nota la fecha en que fue notificada la última resolución del Tribunal Supremo en el caso, el número del recurso y el hecho de que el Tribunal desestimó el recurso instado. A partir de la fecha de la nota al márgen continuará el resto del plazo de la anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el [artículo 89.5 de este Reglamento](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 90.2 — Revocación de la decisión del Registrador; inscripción de conversión; cancelaciones;**

La inscripción haciendo la conversión deberá identificar la anotación preventiva que es objeto de conversión, y expresará que se convierta en inscripción definitiva por ordenarlo así el Tribunal Supremo, identificando el número del recurso, fecha de la resolución y de la certificación expedida por el Secretario del Tribunal, la razón de la conversión, fecha y firma del Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 90.3 — Inscripción de conversión; contenido.**

La inscripción haciendo la conversión deberá identificar la anotación preventiva que es objeto de conversión, y expresará que se convierta en inscripción definitiva por ordenarlo así el Tribunal Supremo, identificando el número del recurso, fecha de la resolución y de la certificación expedida por el Secretario del Tribunal, la razón de la conversión, fecha y firma del Registrador.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 90.4 — renumerado.** [Nota: El [Reglamento 7896](#) renumeró éste Artículo como 90.3 luego de haber derogado el 90.2]

99

**Artículo 91.1 — [Documento objeto de denegatoria confirmada ante el Tribunal Supremo]**

Al presentarse en el Diario un documento que haya sido objeto de denegatoria anteriormente, de cuya denegatoria se hubiere recurrido ante el Tribunal Supremo, y éste la hubiere confirmado el Registrador denegará el asiento de presentación mediante nota al Diario de la cual notificará al presentante.

En el caso anterior, si se ha intentado sin lograrse corregir los defectos ya apuntados y confirmados, el Registrador así lo notificará al presentante y se seguirá el procedimiento en igual forma que para los documentos notificados de falta.

## Forma de la Inscripción

### **Artículo 92.1 — [Asientos de inscripción]**

Los asientos que se practiquen en el Registro serán extractos de los títulos o documentos presentados y contendrán los datos y circunstancias que por Ley o este Reglamento son requeridos.

### **Artículo 93.1 — [Primera inscripción]**

La inscripción de inmatriculación a que se refiere el artículo 81 [de la Ley](#), será siempre de dominio, aunque el promovente de la inmatriculación sea el titular de un derecho real sobre finca ajena de acuerdo con el artículo 248 [de la Ley](#), en cuyo caso deberá probar suficientemente la titularidad del dueño.

### **Artículo 94.1 — Renumeración de fincas, procedimiento.**

Para enumerar las fincas que se inscriban conforme a lo dispuesto en el artículo 82 [de la Ley](#), se señalará con el número uno la primera que se inscriba en el Libro Registro de cada demarcación, y con los números siguientes, por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo. Dicha numeración se hará siempre en guarismos. Cuando una misma demarcación incluya más de un municipio, cada uno de éstos llevará una numeración diferente. Lo mismo se hará cuando en una sola sección del Registro haya juegos de tomos para más de un área demográfica.

Las inscripciones propiamente dichas y las cancelaciones relativas a cada finca se enumerarán también por el orden en que se hicieren. Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones se señalarán con letras en lugar de números, guardándose un orden rigurosamente alfabético.

Si se agotaren las letras del alfabeto se volverá a empezar por la primera duplicada, siguiendo en esta forma todas las demás. Las notas marginales no llevarán numeración alguna, ni serán señaladas con letras pero deberán escribirse al margen del asiento que afecten, o en el lugar más próximo, debiéndose en todo caso identificar el mismo y cumplir con los requisitos que la naturaleza de ellas exija.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 94.2 — [Número de folios]**

Cada folio que se destine a una misma finca llevará el número asignado a aquél además del número de la finca.

Se inmatricularán como una sola finca y bajo un mismo número:

1. Todo trozo de terreno, edificado o no, con límites determinados y pertenecientes a un propietario o varios en común proindiviso. No podrá hacerse constar la existencia de una edificación sin que aparezca ya inmatriculado el terreno donde radica, sin perjuicio de lo dispuesto en el número primero, apartado segundo del artículo 82 [de la Ley](#).

El derecho de superficie deberá constar inscrito en la finca sobre la que se constituya. Una vez declarada la obra nueva según lo dispuesto en el artículo 198.1 de este Reglamento, se inmatriculará ésta asignándole nuevo folio y número de acuerdo al artículo 82 [de la Ley](#).

En el caso del párrafo anterior, la obra nueva y el suelo donde radique llevarán un historial registral diferente, aunque ambos pertenezcan posteriormente al mismo titular, pudiendo éste sin embargo, solicitar que se reintegre el historial de la obra nueva al del suelo, en cuyo caso claramente hará constar el Registrador en dicha inscripción los gravámenes y derechos que pesen sobre los distintos bienes.

2. También podrán inmatricularse bajo un mismo número y como una sola finca, en adición a los casos enumerados en el Artículo 82 [de la Ley](#), aquellos bienes que según lo dispuesto en el artículo 86 de la misma y el [artículo 98.1 de este Reglamento](#), puedan agruparse una vez inmatriculados.

3. En el supuesto del número 3 del artículo 86 [de la Ley](#), la inmatriculación de las referidas fincas urbanas se llevará a efecto en la finca matriz donde aparezca o corresponda el edificio de propiedad horizontal, en todo caso describiéndolas según la Ley y este Reglamento disponen.

#### **Artículo 95.1 — [Protección de derechos de Servidumbre de terceros]**

Para que tenga pleno efecto lo dispuesto en los artículos 104 y 105 [de la Ley](#), será preciso que los títulos consten inscritos en el folio real abierto a la finca.

En los casos en que por error se haya inscrito un título en el folio que no le corresponde, actuará el Registrador a tenor con lo dispuesto en el [artículo 143.1 de este Reglamento](#).

El Registrador hará constar mediante nota marginal en el folio del predio dominante la existencia de la inscripción de servidumbre predial haciendo constar el folio, tomo y número de finca del predio sirviente. El incumplimiento de este requisito, sin embargo, en nada afectará la servidumbre inscrita.

#### **Artículo 96.1 — Prohibiciones de enajenar; lugar y contenido de los asientos; efectos.**

Las prohibiciones de enajenar inscribibles, que no sean las indicadas en el número segundo del artículo 84 [de la Ley](#), se harán constar en el asiento donde se inscriba el título que las contenga o por inscripción separada en su caso.

Cuando mediante hipoteca se asegure el cumplimiento de las prohibiciones de disponer a que se refiere el número cuarto del artículo 84 [de la Ley](#), se inscribirán en un solo asiento el acto o contrato que las contenga y la hipoteca que se constituya, y se hará constar que se deniega la inscripción de la prohibición de disponer.

Las prohibiciones de disponer registradas y vigentes, sean éstas convencionales o judiciales, impedirán la inscripción o anotación de actos de titular afectado incluso si fueren de fecha anterior a la prohibición, sin perjuicio de los derechos que correspondan al adquirente anterior.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

\

**Artículo 97.1 — Segregaciones o agregaciones; descripción remanente, pago de derechos.**

En todo caso de segregación o agregación de fincas se describirá y se tomará constancia en el Registro del remanente que resulte, excepto en aquellos casos en que haya plano inscrito donde claramente consten la finca principal y las modificaciones físicas realizadas o a efectuarse.

En caso de no haber plano inscrito, los títulos presentados de segregaciones sucesivas siempre deberán describir el remanente que reste y del cual se practicará la segregación. Si hubiere plano inscrito podrá describirse en cada caso la finca matriz original.

La descripción del remanente solo conllevará el pago de los derechos que correspondan a una anotación marginal, sin cuantía.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 98.1 — [Agrupaciones]**

Las fincas que según el artículo 86 [de la Ley](#) puedan agruparse deberán estar inmatriculadas y pertenecer al mismo titular, o aunque no en idéntica proporción, a los mismos titulares en común proindiviso, de ser varios, en cuyo caso deberán también comparecer todos siempre que se segregue algún trozo de la finca.

Siempre que las fincas a agruparse no sean colindantes, se describirán individualmente las parcelas en la inscripción donde se constituya la agrupación y, con la mayor precisión posible, las características de la agrupación o causas que den lugar a ella.

Podrán agruparse las concesiones administrativas inscritas, excepto las que sean accesorias de otras fincas o concesiones.

En todo caso de agrupación se hará constar en la inscripción la cita registradl de cada una de las fincas constituyentes.

**Artículo 98.2 — [Edificios sometidos al régimen de de Propiedad Horizontal]**

Sujeto a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal se hará constar la agrupación de edificios constituidos en dicho régimen cuando se funde en el uso recíproco de los elementos comunes; y también cuando sus apartamentos, situados en los diferentes inmuebles que se agrupen, se destinen a igual o complementario uso y disfrute por las mismas personas y pertenezcan a los mismos propietarios.

En el supuesto de este número se hará la inscripción en la finca matriz de mayor valor y también, respecto a los apartamentos agrupados, en las fincas filiales. Si las fincas agrupadas tuvieren igual valor, se hará la inscripción en cualquiera de ellas. Y en todo caso se pondrán las necesarias notas marginales tanto en las fincas matrices como en las filiales.

**Artículo 98.3 — [Agrupación de fincas en distintas demarcaciones]**

Cuando las fincas a agruparse estuvieren enclavadas en las circunscripciones territoriales de dos o más secciones o demarcaciones, se actuará al respecto con arreglo a lo dispuesto en el artículo 85 [de la Ley](#).

### **Artículo 99.1 — [Finca nueva]**

Siempre que se abra folio a una finca nueva, sea en casos de inmatriculación o por efecto de alguna de las modificaciones de que trata el artículo 85 [de la Ley](#), la primera inscripción contendrá todas las circunstancias que aparecen en el apartado “A” del artículo 87 [de la Ley](#).

### **Artículo 99.2 — Primera inscripción; circunstancias que se expresaron; arrendamiento; contenido; inscripción.**

Las circunstancias a que se refiere el Artículo 87 de la [“Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”](#), en su inciso “A”, se expresarán con sujeción al orden y a las reglas siguientes:

**1ra.**—La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, o la característica que la ley fije para determinadas fincas, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en el lugar. También se hará constar su número catastral si lo tuviere.

**2da.**—La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal o demarcación en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de los predios colindantes, la medida superficial y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio, si lo tuviere.

**3ra.**—La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio, el número, si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio, si fuere conocido por alguno propio; los linderos, por los cuatro puntos cardinales o por las referencias de izquierda, derecha y fondo, respecto a la entrada principal del edificio; la medida superficial y, cualesquiera otras circunstancias que sirvan para identificarlas.

**4ta.**—La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal.

**5ta.**—Cuando exista discrepancia entre la descripción de la finca y la que aparezca del Registro, según lo establezca el inciso 2do y 3ro, prevalecerán los datos del Registro. Ello no constituirá razón para notificar como defecto. Cuando la diferencia constituya una falta conforme el inciso 2 del Artículo 247 de la Ley, se procederá con arreglo al Artículo 69 de la [“Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”](#).

**6ta.**—En ningún caso se indicarán los derechos personales ni las menciones a que se refiere el Artículo 101 de la [“Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”](#). Las cargas relacionadas en el título no se harán constar en la inscripción.

**7ma.**—Las personas naturales de quienes procedan inmediatamente los bienes o derechos que se inscriban se determinarán expresando sus nombres y demás circunstancias personales, con especificación cuando se trate de personas casadas, de los nombres y apellidos de ambos cónyuges. Cuando se trate de menores se expresarán la edad, la profesión y el domicilio.

Cuando las personas antes mencionadas obren mediante mandatario o representante legal, se hará constar los nombres del mismo y las circunstancias.

Las personas jurídicas se designarán por los nombres con que fueren conocidas, expresándose también su domicilio y el nombre y demás circunstancias de la persona que en su representación otorgue el acto o contrato.

**8va.**—Del mismo modo se harán constar el nombre y circunstancias de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.

**9na.**—La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que conste del título. En casos de adquisición de derecho por más de una persona, se hará constar la cuota específica que corresponda a cada uno de ellas. Los títulos indicarán con precisión los derechos que se creen, transmitan, modifiquen o se extingan, sin que sea suficiente una expresión general al efecto. La omisión de este requisito será considerada como falta.

**10ma.**—El valor de la finca o derecho inscrito se designará en la misma forma que aparezca de los documentos presentados, ya sea en dinero, o bien en especie, de cualquier clase que sea, pero en este último caso se expresará la equivalencia en dinero.

**11ma.**—Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, conforme al título, determine dicho derecho o limite las facultades del adquirente, pero sin expresar, en caso alguno, las cláusulas, estipulaciones y pactos que carezcan de trascendencia real. Las condiciones suspensivas, resolutorias, rescisorias y revocatorias que aparezcan del título se copiarán literalmente. En los casos de arrendamiento, sin embargo, se tomará constancia en forma abreviada de los pactos y obligaciones asumidas por las partes y en los cuales quedarían subrogados los cesionarios del arrendamiento o los posteriores del bien o derecho arrendado que se relacionen inmediatamente con el disfrute de tales derechos. De igual forma se procederá en el caso de cualquier otro contrato personal inscribible con arreglo a la ley.

**12ma.**—Se hará constar la clase de título que se inscriba, el nombre y residencia del funcionario que lo autorizó y la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición. Cuando se trate de documentos complementarios no notariales, bastará consignar el funcionario que lo autorizó y su residencia, y cuando proceda, se indicará que el documento se archiva. En el caso de documentos judiciales se expresará su clase, el funcionario que lo expida, la sala del tribunal de donde provenga y su jerarquía, así como el número del caso según conste del título.

**13ra.**—Se hará constar el día y la hora de presentación del título en el Registro, así como el número del asiento y el tomo del Diario correspondiente.

**14ta.**—Al final de todo asiento se hará el cierre con la fecha y firma del Registrador.

**15ta.**—Junto al asiento practicado se pondrá constancia del importe que en derechos haya devengado éste y del correspondiente número de arancel. En caso de que el asiento no devengue derechos arancelarios se hará constar la exención y la ley que lo autorice.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#); [Reglamento 7896](#)]

### **Artículo 99.3 — Fincas rústicas o urbanas; contenido; variación de medida; agrimensor; definición**

La descripción de las fincas, sean rústicas o urbanas, siempre contendrá al menos la medida superficial o cabida y sus linderos. En caso de que los linderos hayan cambiado bastará la declaración del titular de la finca indicando la variación.

Los cambios en la medida superficial se harán constar según lo dispuesto en el artículo 247 [de la Ley](#). En los casos en que ya se haya tomado razón de una variación en la medida resultante de nueva mensura, no se podrá en lo futuro hacerse constar otra variación sin una orden judicial. A los efectos del artículo 240 [de la Ley](#) se entenderá por agrimensor el profesional autorizado por la ley 173 del 12 de agosto de 1988, según enmendada para efectuar mensuras.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 99.4 — Nombres de titulares, requisitos; iniciales; uso prohibido; rectificación o cambio de nombres; procedimiento.**

Los titulares registrales deberán aparecer de los documentos presentados con el nombre y todos los apellidos que consten del Registro.

En los asientos que se practiquen se designarán los titulares con el nombre y todos los apellidos que aparezcan en los títulos que se presenten, sin que sea permitido al Registrador añadir o quitar ninguno.

No podrán usarse iniciales para designar nombres y apellidos de personas naturales. La razón social de personas jurídicas se hará constar tal y como aparezcan registradas. El derecho hereditario se inscribirá a nombre de cada uno de los herederos, no de la sucesión del causante como tal.

Una vez inscrito un título a favor de persona natural sólo podrán variarse el nombre o los apellidos de éste según conste del Registro, si diere fe el notario del error y de su personal conocimiento del verdadero nombre e identidad del compareciente con el titular registral, o por resolución judicial al efecto.

Los cambios en la razón social de las corporaciones se practicarán si se acredita la verdadera designación mediante certificación del registro de corporaciones expresivas también de que ninguna otra existía a la fecha del asiento con el nombre que aparezca en el Registro.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 99.5 — [Designación de derechos inscritos]**

Los derechos publicados por el Registro aparecerán en los títulos designados de igual manera y con especificación. No serán inscribibles los títulos donde se transmitan o graven en alguna forma, acciones, derechos o títulos en una finca o derecho inscrito, sin que se indique su naturaleza según los casos.

Se precisará en la inscripción de condominios la cuota que a cada participe corresponda fijándola necesariamente en por ciento o fracción.

No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga.

**Artículo 99.6 — [Condiciones de un título]**

Las condiciones, sean suspensivas o resolutorias, se copiarán literalmente tal y como aparezcan del título presentado.

**Artículo 99.7 — [Historial de Fincas]**

En todo caso de inmatriculación, agrupación, segregación, división o agregación, estando en uso el sistema de libros encuadernados, pase el historial de la finca de un tomo a otro, se expresarán en la primera inscripción las circunstancias indicadas en el apartado “A” del artículo

87 [de la Ley](#), así como la extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción, bastando en este caso, con indicar el tipo de gravamen o derecho e indicar el asiento donde aparezca inscrito.

#### **Artículo 99.8 — Recuperación de Fincas:**

El historial de la finca en el sistema de informática registral, “recuperación de finca” , se llevará a cabo de manera uniforme en todas las secciones del Registro. La primera inscripción al sistema de información registral expresará la descripción del inmueble, relación de cargas y gravámenes, tanto por sí como por su procedencia y titulares vigentes.

No se llenarán las pantallas o campos del sistema de informática con la información que se recupera, sino que se hará un resumen de las cargas y derechos vigentes al comienzo del texto de la inscripción del documento que se inscribe. Solamente es requisito llenar todas las pantallas del sistema de información relacionadas con la información sobre la descripción de la finca. El Registrador revisará el contenido del resumen de la primera inscripción en el sistema de información registral, para cerciorarse que la información vigente esté desglosada correctamente. De igual forma cambiará el estado de la finca una vez revise la misma.

Las subsiguientes inscripciones al sistema de informática registral, se efectuarán cumplimentando todos los campos de información que disponga el sistema.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#); [Reglamento 7896](#)]

#### **Artículo 100.1 — [Aplazamiento del pago]**

Los Registradores no tomarán razón del aplazamiento del pago, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 88 [de la Ley](#), y será inoficiosa toda constancia de esta particularidad sin que sea necesaria su cancelación ni la anotación marginal del pago completo.

#### **Artículo 101.1 — [Segregaciones para ser destinadas al uso común o público]**

Serán segregados previamente a cualesquiera otras parcelas, aquellas que de acuerdo con el plano aprobado por las agencias gubernamentales concernirlas deban segregarse para ser destinadas al uso común o público. Se hará constar mediante nota marginal el área destinada a los mismos propósitos pero cuya segregación no se hubiese exigido.

#### **Artículo 101.2 — [Registro de Planos]**

En cada sección del Registro se llevará un Registro de Planos donde se hará constar el archivo de planos referentes a fincas inmatriculadas levantados por agrimensor autorizado o ingeniero, contengan o no estos planos modificaciones materiales de la finca y sin que sea requisito que estén certificados por alguna agencia del gobierno.

Lo expresado en el anterior párrafo no excusa el cumplimiento con los requisitos exigidos por leyes y reglamentos respecto a modificaciones de las fincas, ni de la necesidad de que los planos registrados contengan la certificación correspondiente cuando así sea requerido por alguna ley.

### **Artículo 102.1 — [Derecho hereditario y sentencia de divorcio]**

A tenor con lo dispuesto en el artículo 95 [de la Ley](#) y 50.1 de este Reglamento, tanto en la inscripción del derecho hereditario como en la de sentencia de divorcio que pueda inscribirse bajo el artículo 1330 del Código Civil, el Registrador hará constar claramente que la finca o derecho donde se inscriba pertenece a un patrimonio indiviso y que no podrán ser transmitidos o gravados cuota o porciones del dominio sobre la finca o derecho de que se trate, si no por todos los titulares, a menos que haya mediado partición y adjudicación inscrita a favor del transmitente.

### **Artículo 103.1 — [Cumplimiento de condiciones resolutorias y suspensivas]**

El cumplimiento de una condición resolutoria inscrita se hará constar mediante nueva inscripción a favor de quien corresponda.

El cumplimiento o no cumplimiento de las condiciones suspensivas, y el no cumplimiento de las resolutorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar por medio de nota marginal.

La nota marginal en el no cumplimiento de la condición suspensiva será de cancelación.

### **Artículo 103.2 — Venta con pacto de retro; procedimiento; Nota Marginal.**

En los casos de venta con pacto de retro bastará que, transcurridos los ocho días siguientes al término estipulado para la retroventa, con arreglo o lo establecido en el artículo 1397 del Código Civil, sin que exista en el Registro asiento alguno que indique la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta, se haga la correspondiente petición al Registrador, mediante Instancia acompañada del título que produjo la inscripción, aunque no sea la misma copia inscrita. El Registrador extenderá la correspondiente nota marginal.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 104.1 — Concesiones administrativas; Procedimiento para su inscripción.**

La inscripción de la concesión administrativa se hará en la sección del Registro donde radique dicha concesión o las obras y servicios afectados por la misma. De tratarse de obras, servicios, vías o sistemas de transportación que atraviesen varias demarcaciones o secciones del Registro, la inscripción se hará en la demarcación donde se encuentre su punto de arranque o lugar principal y se cancelarán los derechos correspondientes al valor total de la concesión administrativa. En las demás secciones del Registro por las cuales atraviere o que sean afectados por la concesión inscrita, se practicará una inscripción de referencia cuyo propósito es hacer una breve relación de la inscripción de la concesión administrativa efectuada en la demarcación donde se encuentra su punto de arranque o lugar principal. Las inscripciones de referencia se practicarán bajo un número nuevo y correlativo y cancelarán los derechos correspondientes a una inscripción sin cuantía.

Cuando la concesión administrativa recae sobre una sola demarcación, todo el historial de la finca se llevará en esa misma demarcación. Si la concesión recae sobre varias demarcaciones, el historial de la finca se llevará en aquella donde se practicó su inscripción.

La inscripción de la concesión administrativa contendrá:

1. Naturaleza y denominación de la concesión
2. Identificación del ente público concedente y el concesionario
3. Autoridad legal para el establecimiento de la concesión
4. Condiciones generales de la concesión
5. Fecha del título de la concesión
6. Plazo de duración de la concesión
7. Condiciones para la reversión, resolución o cancelación de la concesión
8. Puntos de arranque con cabida aproximada o extensión de la totalidad del área que comprende la concesión. En los casos en que la concesión atraviese otras demarcaciones, deberá incluirse la cabida superficial o extensión de la porción que ocupa la concesión en cada demarcación, así como aquellos otros particulares que permitan su identificación. En ningún caso será necesario expresar sus linderos.

No será necesaria la presentación de planos o certificaciones de mensura, ni la inscripción previa del territorio adquirido para la obra o servicio de que trate la concesión. Tampoco será necesaria efectuar nota marginal o de referencia de la concesión en fincas inscritas a favor del estado o ente público concedente y que estén afectadas por la concesión, ya sea una porción o su totalidad.

La inscripción de referencia contendrá:

1. Naturaleza y denominación de la concesión
2. Identificación del ente público concedente y el concesionario
3. Fecha del título de la concesión
4. Cabida superficial o extensión de la porción de terreno afectado por la concesión que corresponde a esa sección o demarcación, sin necesidad de expresar sus linderos
5. Tomo, folio, número de finca y sección del Registro en la que se practicó la inscripción de la concesión.

Las inscripciones de referencia se practicarán en virtud de una certificación registral literal de la inscripción de la concesión administrativa. Deberá presentarse acompañada de una Instancia dirigida al registrador de cada sección por donde atraviese la concesión. Una vez practicada la inscripción de referencia, el registrador expedirá una certificación literal de la operación realizada, que será remitida administrativamente a la sección donde se produjo la inscripción de la concesión administrativa. El registrador a cargo de la sección donde se inscribió la concesión, tomará nota al margen de la inscripción de la concesión administrativa, de los datos de tomo, folio, número de finca asignado y sección donde se practicaron todas las inscripciones de referencia.

[Enmiendas: [Reglamento 8074](#)]

#### **Artículo 104.2 — [Inscripción de adición y rectificación]**

Si la inscripción a que se refiere el artículo anterior se hiciere durante la ejecución de la obra pública, podrá adicionarse o rectificarse al terminar la misma o cada una de sus partes, en virtud de acta de deslinde y plano o de otros documentos suficientes que acrediten la alteración de las cosas o derechos inscritos.

#### **Artículo 104.3 — [Bienes de concesiones declarados sobrantes]**

Cuando las fincas, terrenos, parcelas o edificios que estuvieren inscritos a favor del concesionario e incorporados a la obra pública para su servicio o explotación fueren declarados sobrantes, por ser innecesarios para estos fines, podrá consignarse esta circunstancia en el Registro y se describan aquellos con arreglo al artículo 87 y concordantes [de la Ley](#) y se autorice la libre disposición de los mismos. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de las respectivas inscripciones.

Si dichas fincas, terrenos, parcelas o edificios no estuvieren inmatriculados, se inscribirán conforme al título XII [de la Ley](#).

En las notas e inscripciones expresadas se harán constar las reservas que el título de adquisición contuviere a favor de anteriores titulares o de terceros interesados como titulares de servidumbres que hayan de quedar vigentes.

#### **Artículo 104.4 — [Inscripción de las minas]**

La inscripción de las minas en el Registro de la Propiedad se practicará mediante el título de concesión, complementados por las copias certificadas del plano y acta de demarcación, con los requisitos exigidos por la legislación especial.

La inscripción se extenderá en la sección que corresponda a la situación de punto de partida para la designación de rumbos, y contendrá, además de las circunstancias generales en cuanto sean aplicables, las especiales siguientes: nombre de la mina o concesión, número de expediente, extensión superficial con el número de pertenencias; relaciones de posición del punto de partida, direcciones y longitud de cada una de las líneas del perímetro, nombres de los propietarios de los terrenos que estén situados sus vértices y principales accidentes topográficos que corten dichas líneas, si resultan del acta; sustancia o sustancias que han de ser objeto de la explotación, linderos de la concesión con las minas colindantes o con terreno franco por los cuatro puntos cardinales y las condiciones especiales de la concesión cuya infracción constituya motivo de caducidad o tenga efectos reales.

Si el perímetro de la concesión comprendiese territorios de dos o más Secciones se expresará así en la inscripción principal y en los demás se practicará una inscripción de referencia en la que conste: nombre y número de la mina o concesión, su descripción y extensión, circunstancias del concesionario, fecha del Título y referencia a la inscripción principal.

Para hacer constar las modificaciones objetivas de las minas se aplicarán las reglas referentes a las fincas normales, en cuanto sean pertinentes en relación con la legislación minera, y en especial se observarán las que a continuación se expresan.

Si la mina se divide en dos o más se inscribirán las nuevas como fincas independientes mediante los títulos y copias de los planos y actas de demarcación expedida. Cuando de una

mina se segreguen una o varias pertenencias para agregarlas a otras se inscribirán bajo números nuevos, como fincas independientes, tanto la que resulte de la agregación como el resto de la mina matriz.

Las inscripciones de segregación de demasías se practicarán bajo el mismo número de la correspondiente concesión que amplíen, mediante el título en el que conste la diligencia de agregación y el plano correspondiente.

A efectos hipotecarios podrá solicitarse la inscripción de agrupación de minas, por el titular o titulares pro indiviso de las mismas, mediante escritura pública en las que se describan separadamente las que se agrupen.

Los cotos mineros se inscribirán, bajo nuevo número, mediante la disposición o resolución administrativa y la escritura en que consten los convenios de los interesados. Si se constituyera sociedad o se estableciera un condominio para la explotación más ventajosa, en la inscripción que se practique se harán constar los estatutos por los que se rija el consorcio; en cualquier otro caso se harán constar los convenios en el folio de cada una de las minas afectadas.

Los terrenos y construcciones adscritos a la explotación de las minas deberán inscribirse en el folio abierto a éstas, siempre que la afección resulte expresamente del título inscribible. Podrán inscribirse también en el mismo folio los pozos, galerías de explotación e instalaciones fijas.

#### **Artículo 104.5 — Aguas de dominio privado, contenido.**

Las aguas que, conforme a lo dispuesto en el número ocho del artículo 263 del Código Civil o en cualquier otra ley, tengan la consideración de bienes inmuebles, y sean bienes inmatriculables de acuerdo con el inciso uno del artículo 38 y el artículo 39 [de la Ley](#), podrán constituir una finca independiente e inscribirse con separación de aquella que ocuparen o en que nacieran. En la inscripción se observarán las reglas generales, expresándose técnicamente la naturaleza de las aguas y su destino, si fuere conocido; la figura regular o irregular del perímetro de las mismas en su caso; la situación por los cuatro puntos cardinales cuando resultare posible o, en otro supuesto, en relación con la finca o fincas que las rodeen o al terreno en que nazcan, y cuantas circunstancias contribuyan a individualizar las aguas, en cada caso.

Sin perjuicio de lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá hacerse constar la existencia de las aguas en la inscripción de la finca de que formen parte, como una cualidad de la misma.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 105.1 — [Bienes adquiridos por herencia]**

En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro de Testamentos.

En la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignarán los particulares de la declaración judicial de herederos.

**Artículo 106.1 — Bienes privativos o presuntivamente gananciales; reglas aplicables.**

La inscripción de los bienes privativos o presuntivamente gananciales se practicará con sujeción a las reglas siguientes:

(1) Cuando se acredite extrajudicialmente que el dinero invertido o contraprestación es de la exclusiva propiedad del cónyuge adquirente, se practicará la inscripción a su nombre, siempre que lo consienta el otro cónyuge o sus herederos.

(2) Cuando se exprese que el dinero invertido o contraprestación es de la exclusiva propiedad de uno de los cónyuges sin que se acredite tal hecho, se practicará la inscripción a favor de la sociedad de gananciales, y se hará constar dicha circunstancia en la nota de inscripción del documento.

Si practicada la inscripción se justificare con posterioridad el carácter privativo del dinero invertido o contraprestación, se hará constar así por nota marginal, que determinará la atribución de los bienes inscritos.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 106.2 — Adquirente viudo o divorciado; inscripción de bienes como privativos; requisitos.**

Cuando el adquirente viudo o divorciado declare en el título haber pagado todo o parte del precio con anterioridad al acto del otorgamiento y solicite que el título sea inscrito como de su exclusiva pertenencia, deberá acreditarse de la siguiente manera:

En el caso del viudo, mediante la presentación del certificado de defunción o resolución judicial al efecto, y en el caso del divorciado, mediante la presentación de copia certificada de la sentencia de divorcio, o de no ser esto posible, la certificación del Secretario del Tribunal Superior de que con arreglo a los libros a su cargo tal sentencia fue dictada en determinada fecha, o mediante el certificado del Registro Demográfico a tal efecto, siendo necesario en ambos casos anteriores acompañar cualquier declaración notarializada del vendedor de la cual surja la fecha en que recibió el pago.

Tanto en este caso como en el del Artículo anterior, si fuere imposible acreditar los hechos en la forma expresada, será suficiente la determinación judicial sobre el carácter del dinero invertido.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 107.1 — [Asiento declarado nulo]**

Declarada la nulidad de un asiento mandará el Juez cancelarlo y, en su caso, extender otro nuevo en la forma que proceda, según la Ley.

Este nuevo asiento surtirá efecto desde la fecha en que deba producirlo, según sus respectivos casos.

## Efectos de la Inscripción

### **Artículo 108.1 — [Efectos de la inscripción]**

En ningún caso se hará constar en inscripción posterior la existencia de derechos personales o de menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, aunque no aparezcan canceladas.

### **Artículo 109.1 — [Cargas reales]**

De acuerdo al artículo 38 [de la Ley](#) y 38.1 de este Reglamento, se considerarán como cargas reales para todos los efectos, las restricciones al uso que hayan sido inscritos.

### **Artículo 110.1 — Derechos no reales inscritos; efectos.**

Los derechos que, sin ser reales, se hayan inscritos de acuerdo con [la Ley](#) por estar incluidos entre los títulos inscribibles, serán oponibles a cualquier adquirente posterior a la inscripción de tales derechos.

Los derechos, que sin ser reales, se hayan publicados de acuerdo con [la Ley](#) por estar incluidos entre los títulos inscribibles, serán oponibles a cualquier adquirente posterior a la inscripción de tales derechos.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

u

### **Artículo 111.1 — [Derechos registrales]**

Se presumirá que los titulares registrales son poseedores de los derechos inscritos y gozan de su ejercicio mientras los Tribunales no declaren que los términos de la inscripción no concuerdan con la realidad jurídica. Igualmente, se presumirá que existen los derechos publicados en el folio de cada finca.

### **Artículo 112.1 — [Presunción de derechos registrados y protección de terceros]**

Los efectos que surten de los artículos 104 y 105 [de la Ley](#) favorecerán a los adquirentes del dominio u otros derechos reales en la forma y medida que tales disposiciones expresan.

### **Artículo 113.1 — [Adquirente de herederos]**

Los que adquieran de herederos voluntarios o de legatarios que no sean a su vez herederos forzosos, en las condiciones fijadas por el artículo 105 [de la Ley](#), no tendrán la protección que dicha disposición provee frente a un heredero real o de mejor derecho, dentro del plazo establecido en el artículo 111 [de la Ley](#).

## TÍTULO VII — Anotaciones Preventivas

### **Artículo 114.1 — Derechos reclamados en juicio; concepto registral.**

Los derechos a que se refiere el número uno del artículo 112 [de la Ley](#) son aquellos que en virtud de alguna disposición de la misma son inscribibles o anotables.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 115.1 — [Reclamaciones]**

Quien entablare alguna reclamación comprendida en el número uno del artículo 112 [de la Ley](#), podrá solicitar del Tribunal, conjuntamente con la radicación de su demanda, o posteriormente, que se ordene la anotación preventiva de su demanda sobre el bien inmueble afectado.

### **Artículo 115.2 — Notificación previa al afectado por la anotación; forma de justificarlo.**

En los casos de anotación preventiva comprendidos en los números uno, dos y tres del artículo 112 de la ley, se notificará al afectado por la anotación de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil y deberá acreditarse tal notificación, de manera fehaciente, ante el Registrador en cualquier momento antes de inscribirse la venta judicial o sentencia correspondiente.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 115.3 — Acción en ejercicio de derecho real inscrito; extensión de la presentación del mandamiento judicial; procedimiento.**

Se exime del requisito de presentación de mandamiento judicial en el caso en que la acción interpuesta tenga como base para su ejercicio un derecho real inscrito.

En este caso será suficiente para su anotación en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda radicada, en la cual deberá identificarse con claridad el derecho real inscrito sobre el cual basa su acción y la descripción de la finca afectada.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 115.4 — Solicitud de anotación por acción en ejercicio de derecho real inscrito; notificación previa inexigible.**

En los casos de solicitud de anotación preventiva por acción en ejercicio de un derecho real inscrito, el Registrador no exigirá que se le acredite la notificación al afectado por la anotación.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 116.1 — Cancelación de inscripciones contradictorias posteriores a la anotación, procedimiento.**

Si se ha anotado demanda en virtud del número uno del artículo 112 [de la Ley](#) sobre los bienes inmuebles o derechos inscritos, los actos de enajenación o gravamen inscritos con posterioridad a la anotación que sean contradictorios o perjudiciales al derecho del anotante serán cancelados mediante la presentación de la sentencia firme favorable al reclamante, extendiéndose además, en virtud de dicha sentencia firme, la correspondiente inscripción de conversión de la anotación preventiva, de ésta proceder.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 116.2 — Venta judicial; escritura de venta; título suficiente.**

La escritura de venta judicial será título suficiente para inscribir el bien inmueble objeto de la anotación preventiva a favor del adjudicatario en cualquier caso de venta judicial.

Sin menoscabo de lo dispuesto en la Ley Notarial, en todo caso las escrituras de venta judicial deberán estar acompañadas de los siguientes documentos debidamente certificados por el Secretario del Tribunal:

1. la sentencia
2. orden
3. mandamiento de ejecución
4. edicto
5. acta de subasta
6. cualesquiera otros que el Registrador estime necesarios para la debida calificación del documento.

En los casos de ejecución de hipoteca, de los documentos judiciales presentados quedará debidamente identificada la hipoteca que se ejecuta.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 116.3 — Cancelación de asientos posteriores a la anotación; título suficiente; ganancias posteriores a la hipoteca pero anteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.**

La escritura de Venta Judicial será título suficiente para que el Tribunal, mediante orden disponga la cancelación de asientos posteriores a la anotación preventiva que sean contradictorios o perjudiciales al derecho que en virtud de dicho documento se inscriba. No obstante, la cancelación de los gravámenes posteriores a la hipoteca objeto de ejecución pero anteriores a la anotación preventiva, se hará siempre que se acredite que los titulares de los gravámenes posteriores han sido debidamente notificados y que del producto de la venta no se ha producido sobrante alguno que pueda abonarse al pago de los mismos, o que el sobrante, si alguno, fue depositado en el Tribunal para ser distribuido entre los acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 226 [de la Ley](#), y señalando específicamente los asientos a ser cancelados.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 116.4 — Solicitud de anotación a virtud de procedimientos judiciales; emplazamiento de partes afectadas; forma de acreditarlo.**

Cuando se haya practicado anotación preventiva bajo los números uno, dos, tres y seis del artículo 112 [de la Ley](#), no se inscribirá venta judicial o sentencia alguna si no se acredita el emplazamiento de los titulares registrales afectados mediante certificación del Secretario del Tribunal o por medio de copias certificadas de los emplazamientos diligenciados a menos que el hecho del emplazamiento surja expresamente de las determinaciones judiciales.

Si la finca o derechos a gravarse con la anotación, constaren inscritos a favor de una sociedad de gananciales, será preciso haber dirigido la acción contra ambos cónyuges para que proceda la práctica, del asiento.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 117.1 — Embargo, secuestro o prohibición de enajenar decretados en juicio civil o criminal; procedencia de la anotación.**

Se podrá practicar anotación preventiva de todo embargo, secuestro, o prohibición de enajenar decretado en juicio civil o criminal sobre bienes inmuebles inmatriculados o derechos reales inscritos.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 117.2 — [Finca no inmatriculada o inscrita a favor de persona distinta al demandado]**

En ningún caso se practicará anotación preventiva de embargo, secuestro o prohibición de enajenar sobre finca no inmatriculada, sin perjuicio de que dicha finca se entienda sujeta a dichos gravámenes.

Tampoco se anotarán los gravámenes antes mencionados si el título sobre la finca inmatriculada apareciere inscrito a favor de persona distinta al demandado.

**Artículo 117.3 — Inscripción por embargantes de fincas no inmatriculada o inscrita a favor de persona distinta al demandado; procedimiento.**

Si bien el embargado o sujeto a secuestro o prohibición de enajenar no tuviere inmatriculado o apareciere inscrito a favor de persona distinta a aquella contra quien se hubiere decretado el embargo, los interesados en dicho embargo podrán hacer las gestiones judiciales necesarias para la inscripción del bien embargado, de acuerdo con lo dispuesto en la regla segunda del artículo 115 [de la Ley](#).

En el caso de finca no inmatriculada, el acreedor embargante podrá instar el procedimiento contenido en el artículo 248 [de la Ley](#).

Si constare del Registro persona distinta al demandado como titular registral, será preciso inscribir el documento en que adquiere el demandado o demandar al titular registral como parte en el pleito.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 117.4 — [Bienes sin título inscribible]**

Si en virtud de sentencia ejecutoria se acuerda la venta de los bienes embargados o sujetos a secuestro o prohibición de enajenar, entonces podrán los interesados acudir a los medios dispuestos en el Título XII [de la Ley](#) para suplir la falta de títulos.

#### **Artículo 117.5 — [Concurso o en quiebra]**

También procederá la anotación preventiva de que trata el número tercero del artículo 112 [de la Ley](#) cuando se declare por el Tribunal a algún deudor en concurso o en quiebra y en dicho procedimiento se ordene expresamente la anotación.

#### **Artículo 117.6 — Mandamiento judicial de embargo; secuestro o prohibición de enajenar; anotaciones de demandas sobre propiedad; contenido.**

La orden autorizando la anotación de embargo, secuestro o prohibición de enajenar deberá estar debidamente certificada y contendrá la descripción de la finca, la cantidad que se ordena asegurar, la fijación de la fianza o las razones legales para su dispensa y las normas o providencias especiales dictadas por las leyes o por el Tribunal para el caso. Podrá acompañar además, un mandamiento judicial que contendrá, si es necesario, la descripción de la finca y acreditará la prestación de la fianza si ésta hubiese sido ordenada.

En los casos de las anotaciones de demandas sobre propiedad no exceptuadas en el artículo 113 [de la Ley](#), la orden deberá contener, además de las circunstancias anteriores señaladas que le sean aplicables, las circunstancias previstas en el artículo 122 [de la Ley](#) 121.2 de este Reglamento, de manera que pueda luego convertirse en inscripción de prevalecer el anotante, en los casos que proceda.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 118.1 — [Certificación de embargo en procedimiento administrativo de apremio]**

La certificación de embargo que dispone el artículo 118 [de la Ley](#) deberá ser presentada en el Diario para que se practique la correspondiente anotación en la finca afectada, en adición a lo dispuesto en la Ley sobre Registros de Embargos de Bienes Inmuebles a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

**Artículo 119.1 — [Crédito refaccionario]**

El documento mediante el cual se solicite la anotación del crédito refaccionario deberá contener todos los datos necesarios para que pueda verificarse la anotación, incluyendo los nombres y circunstancias personales del deudor y acreedor refaccionario, identificación adecuada de la finca o fincas objeto de la refacción, valor que se le da a la finca refaccionada antes de comenzar las obras, obra o proyecto a realizarse, o los materiales a suplirse, o las cantidades adelantadas, y el precio convenido o forma de computarlo.

**Artículo 119.2 — [Finca que ha de ser refaccionada no inscrita en el Registro a nombre del deudor]**

Si la finca que ha de ser refaccionada no estuviese inscrita en el Registro a nombre del deudor, se seguirá respecto al documento el procedimiento dispuesto en la Ley para los documentos defectuosos.

**Artículo 119.3 — [Procedimiento judicial para determinar el valor de la finca]**

El procedimiento dispuesto en la Regla 5 del artículo 120 [de la Ley](#) podrá ser iniciado por el dueño, suplidor o prestamista, de acuerdo a lo dispuesto en la Regla 8 de dicho artículo.

**Artículo 119.4 — [Citación]**

Vista la solicitud radicada de acuerdo a lo dispuesto en la Regla 8 del artículo 120 [de la Ley](#), el Tribunal procederá a ordenar que se cite a todas las personas interesadas en el procedimiento, debiendo citarse en todo caso a la otra parte en el contrato, ya sea el dueño, suplidor o prestamista, en adición a la citación que debe hacerse a las personas que tengan derechos reales constituidos sobre el inmueble objeto de refacción. Los que tengan crédito o derechos anotados o inscritos, se considerarán personas con interés.

**Artículo 119.5 — [Citaciones deberán hacerse de conformidad al procedimiento establecido]**

Todas las citaciones deberán hacerse de conformidad al procedimiento establecido para los emplazamientos en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes.

**Artículo 119.6 — [Comparecencia]**

Las personas citadas tendrán un término de 20 días para comparecer a acceder u oponerse a lo solicitado, entendiéndose la no comparecencia como una aceptación de lo pretendido por el solicitante.

**Artículo 119.7 — [Comparecencia de parte oponente]**

De comparecer una parte interesada a oponerse, se sustanciará el proceso siguiendo el procedimiento dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes, hasta que recaiga resolución judicial firme luego de lo cual se presentará al Registro para la anotación correspondiente.

**Artículo 119.8 — [Crédito refaccionario]**

La cancelación de la anotación preventiva de crédito refaccionario se hará mediante la presentación de un documento de la misma naturaleza del que produjo la anotación, en que se haga constar el consentimiento para la cancelación del acreedor que tiene la anotación a su favor o resolución judicial firme ordenando la cancelación.

**Artículo 119.9 — [Caducidad de la anotación del crédito refaccionario]**

Se tomará razón de la caducidad de la anotación del crédito refaccionario mediante la presentación de un documento de la misma naturaleza del que produjo la anotación, en que comparezca el acreedor que tiene la anotación a su favor o resolución judicial firme, en su caso, haciendo constar la fecha en que fue concluida la obra objeto de la refacción.

**Artículo 119.10 — Conversión de la anotación en inscripción de hipotecas; procedimiento.**

La anotación de crédito refaccionario se convertirá en inscripción de hipoteca mediante la presentación de escritura pública en que comparezcan el acreedor refaccionario y el titular de la propiedad consintiendo a la conversión, o mediante la presentación de ejecutoria judicial ordenando la conversión, si el deudor se negare a consentir ésta. En cualquier caso, el documento expresará la cantidad de dinero exacta de responsabilidad que se haya determinado luego de liquidado el crédito.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 119.11 — [Acreedor refaccionario]**

En caso de que el acreedor refaccionario decida exigir el pago judicialmente, deberá presentar el aviso del pleito pendiente en el Registro para que la anotación preventiva subsista y surta todos los efectos de la hipoteca mientras se sustancie y termine el pleito.

**Artículo 119.12 — [Aviso de pleito pendiente]**

El aviso de pleito pendiente a que se refiere el inciso anterior se presentará en el Registro siguiendo el procedimiento dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 120.1 — Legados; reglas aplicables a la anotación preventiva.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 [de la Ley](#), serán aplicables a la anotación preventiva de legados las reglas expresadas en el artículo 115 [de la Ley](#) y en los artículos concordantes de este Reglamento, en cuanto lo permita la naturaleza de dicha anotación.

El derecho hereditario sobre bienes legados específicamente no se inscribirá sin el consentimiento expreso del legatario mediante escritura pública, si fuere persona determinada. Cuando el legatario fuere una persona indeterminada o cuando el mismo no esté de acuerdo con que se efectúe la inscripción, será necesario presentar al Registrador la ejecutoria judicial en la cual se ordene la misma.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 120.2 — [Legatario con derecho a pedir anotación preventiva]**

El legatario con derecho a pedir anotación preventiva podrá anotar su título sobre los bienes legados mediante la presentación de copia certificada del testamento acompañada de una certificación acreditativa del fallecimiento del testador e instancia dirigida al Registrador bajo la firma autenticada del legatario.

**Artículo 120.3 — [Legatario que no es persona cierta]**

Si alguno de los legatarios no fuere persona cierta, podrá hacerse la anotación mediante la presentación de instancia suscrita ante notario por uno de los herederos o por persona interesada en asegurar el derecho del legatario, acompañando los demás documentos que deban producir la anotación.

**Artículo 120.4 — [Modificación de las capacidad civil para enajenar y administrar bienes]**

Las anotaciones preventivas de demandas a que se refiere la primera parte del inciso sexto del artículo 112 [de la Ley](#), se practicarán mediante la presentación de los documentos acreditativos de haberse cumplido con el procedimiento dispuesto en los incisos 115.1 a 115.5 de este Reglamento.

**Artículo 120.5 — [Anotaciones preventivas de resoluciones]**

Las anotaciones preventivas de resoluciones a que se refiere la segunda parte del inciso sexto del artículo 112 [de la Ley](#), se practicarán mediante la presentación de copia certificada de la resolución en que se acredite haberse cumplido con el procedimiento judicial que corresponda a cada caso.

**Artículo 121.1 — [Forma y en el mismo lugar]**

Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma y en el mismo lugar que las inscripciones y se identificarán con letras correlativas.

**Artículo 121.2 — Contenido del asiento de la anotación.**

El asiento de anotación preventiva contendrá las circunstancias que se exigen para las inscripciones en el artículo 87 [de la Ley](#) y las demás circunstancias que se exigen en este Reglamento para las diferentes anotaciones preventivas, según lo requiera la respectiva naturaleza de éstas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117.6 de este Reglamento.

**Artículo 121.3 — [Documento o mandamiento judicial de anotación]**

Todo documento o mandamiento judicial mediante el cual se solicite u ordene hacer una anotación preventiva, deberá expresar las circunstancias que deba ésta contener, según lo prevenido en el inciso anterior.

**Artículo 121.4 — [Anotación que comprende todos los bienes de una persona]**

Cuando la anotación debe comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, deberán identificarse en el documento todos los bienes conocidos inscritos a favor de esa persona en la sección que corresponda, debiendo el Registrador practicar la anotación de todos ellos.

**Artículo 122.1 — [Conversión en asientos de inscripción]**

Únicamente podrán convertirse en asientos de inscripción aquellas anotaciones preventivas en que se haya publicado registralmente el mismo e idéntico derecho o acto que deba ser objeto de inscripción.

**Artículo 122.2 — [Conversión en asiento definitivo]**

Las anotaciones preventivas susceptibles de conversión se convertirán en asiento definitivo mediante la presentación del documento público acreditativo della adquisición del derecho anotado por la persona que la tenga a su favor.

**Artículo 122.3 — [Conversión por manadamiento judicial]**

Podrá asimismo ordenarse la conversión de la anotación preventiva por el mismo Tribunal que la haya mandado practicar cuando como consecuencia del resultado final del pleito deba ésta realizarse.

#### **Artículo 122.4 — [Legados]**

La conversión de las anotaciones de legados se practicará mediante la presentación de la escritura de entrega de legado otorgada por los herederos, o en su defecto, por la resolución judicial firme dictada en juicio declarativo contra los miembros de la sucesión.

#### **Artículo 122.5 — [Conversión de la anotación preventiva de crédito refaccionario]**

La conversión de la anotación preventiva de crédito refaccionario se realizará mediante la presentación de la escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor o titular de la propiedad, o en su defecto, por la sentencia firme recaída en juicio declarativo contra el deudor o titular.

#### **Artículo 122.6 — [Anotación preventiva de denegatoria de inscripción]**

La anotación preventiva de denegatoria dispuesta por el artículo 71 [de la Ley](#) se convertirá en inscripción mediante la nueva presentación de los documentos denegados dentro del término establecido en los artículos 71 y 77 [de la Ley](#), acompañados de aquellos documentos que produzcan la corrección de los defectos señalados, según lo dispuesto en el artículo 72. También se procederá a convertir la anotación preventiva e inscripción definitiva cuando como consecuencia de la tramitación de un recurso gubernativo, el Tribunal Supremo así lo ordene.

#### **Artículo 122.7 — [Conversión de anotación en general]**

Toda conversión se verificará haciendo una inscripción de referencia a la anotación objeto de conversión, en la cual se exprese:

- a) La letra y folio correspondiente a la anotación;
- b) La manifestación de que]a anotación se convierte en inscripción;
- c) La causa de la conversión;
- d) El documento en virtud del cual se verifique la conversión;
- e) Referencia al asiento de presentación del documento que motiva la conversión;
- f) Fecha y firma del Registrador.

#### **Artículo 123.1 — Operaciones no registrales.**

No se registrarán gravámenes o transferencias de fincas o derechos gravados con secuestro o prohibición de enajenar, aunque el título presentado sea de fecha anterior a la orden que causó la anotación preventiva. En este caso el titular anterior podrá solicitar del Tribunal orden para cancelar el gravamen, siempre que el anotante sea citado con oportunidad de ser oído.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 123.2 — Inscripciones o anotaciones posteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114 [de la Ley](#) y sus concordantes de este Reglamento, toda inscripción o anotación practicada con posterioridad a la anotación preventiva será cancelada mediante la presentación del mandamiento judicial al efecto, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 149 [de la Ley](#) y 140.1 de este Reglamento.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 123.3 — [Tercero poseedor]**

En cuanto al procedimiento adecuado para la intervención por el tercer poseedor, subadquirente, o cualquier otro interesado en el pleito anotado, se estará a lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes.

**Artículo 124.1 — [Anotaciones preventivas defectuosas]**

Las anotaciones preventivas defectuosas podrán ser corregidas siguiendo el procedimiento dispuesto en el Título IX [de la Ley](#) y el Reglamento.

TÍTULO VIII — Extinción de los Asientos

**Artículo 125.1 — [Extinción del Asiento]**

Se entenderá extinguido el inmueble objeto de la inscripción siempre que desaparezca completamente por cualquier accidente natural, ordinario o extraordinario, como la fuerza de los ríos, la mudanza de sus álveos, la ruina de los edificios cuyo suelo sea de prioridad ajena u otros acontecimientos semejantes.

**Artículo 125.2 — [Extinción del derecho real inscrito]**

Se considerará extinguido el derecho real inscrito:

**Primero:** Cuando el derecho real inscrito sobre un inmueble deje completamente de existir

- (a) por renuncia del que lo tenga a su favor
- (b) por mutuo convenio entre los interesados,
- (c) por disposición de la ley,
- (d) por efecto natural del contrato que diere causa a la inscripción.

**Segundo:** Cuando el derecho se extingue por voluntad del mismo deudor emitente, siempre que no haya dispuesto de los títulos endosables o al portador, o los haya readquirido por tradición o endoso de la persona a cuya orden fueron transferidos.

**Tercero:** Cuando vendida judicialmente la finca y pagado el primer acreedor hipotecario no quedase residuo para aplicar a los demás créditos posteriormente inscritos, conforme a lo dispuesto en el artículo 177 [de la Ley](#).

### **Artículo 125.3 — [Cancelación total o parcial de los asientos]**

Para practicar la cancelación total de los asientos, en los casos a que se refiere el artículo 130 [de la Ley](#), será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de los asientos.

Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de los dispuestos en el artículo 105 [de la Ley](#).

Estas disposiciones son igualmente aplicables a las cancelaciones parciales, cuando proceda.

### **Artículo 126.1 — [Reducción del inmueble objeto de la inscripción]**

Se entenderá reducido el inmueble objeto de la inscripción siempre que materialmente disminuyan su cabida o proporciones, bien por obra de la naturaleza, o bien por la voluntad del propietario, como sucede cuando éste divide su finca enajenando una parte de ella.

### **Artículo 126.2 — [Reducción del derecho inscrito]**

Se considerará reducido el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada, cuando se disminuya la cuantía del mismo derecho: **a)** por renuncia del interesado, **b)** convenio entre las partes, **c)** por efecto natural del contrato que diera causa a la inscripción, **d)** por sentencia judicial.

### **Artículo 127.1 — [Cancelación de asientos]**

A los efectos del artículo 132 [de la Ley](#), los representantes legales de la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción o anotación necesitarán, a fin de proceder a su cancelación, obtener las autorizaciones y observar las formalidades legales exigidas para la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos.

No será necesaria la autorización judicial requerida en el Artículo 159 del Código Civil cuando se trate de la renuncia de herencias o donaciones a favor de hijos representados por el padre o la madre, salvo lo dispuesto en el artículo 160 del mismo código.

Podrán practicarse las cancelaciones otorgadas exclusivamente por los menores emancipados por concesión del padre o la madre o habilitados de edad.

Igualmente se practicarán las otorgadas por los herederos fiduciarios o por los usufructuarios, cualquiera que sea el título de constitución del usufructo, cuando no sean conocidos los fideicomisarios o nudopropietarios respectivos, siempre que se consigne el importe de los derechos reales extinguidos en el Tribunal Superior a favor de quienes puedan tener derecho a tal importe.

### **Artículo 127.2 — Títulos suficientes para la cancelación.**

La solicitud de cancelación de un asiento será título suficiente para cancelarlo si resultare del propio asiento, o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.

Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al artículo 132 [de la Ley](#), cuando extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción.

Las inscripciones, anotaciones preventivas o notas marginales practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, únicamente se cancelarán en virtud de sentencia judicial firme. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 127.3 — Consignación, requisitos para cancelar a virtud de consignación.**

Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1134 del Código Civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 127.4 — Hipotecas legales inscritas por mandato judicial o sin él; procedimientos.**

Los Registradores no cancelarán ninguna inscripción procedente de hipoteca legal, hecha por mandato del tribunal, sino en virtud de otro mandamiento.

Los tribunales no decretarán dichas cancelaciones sino después de acreditarse ante ellos la extinción de la responsabilidad asegurada con la hipoteca, o el cumplimiento de las formalidades que con arreglo a la ley sean necesarias, según los casos, para enajenar, gravar o liberar los inmuebles hipotecados.

Cuando la hipoteca legal se haya inscrito sin mandato judicial, el Registrador no la cancelará ni hará otra inscripción por cuya virtud quede de derecho cancelada, sin que del instrumento público que para ello se presente resulten cumplidas las formalidades a que alude el párrafo anterior.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 127.5 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 127.6** — [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó el Art. 127.3 original y como consecuencia renumeró este Art. como 127.4]

#### **Artículo 128.1 — Extinción de inscripción de derechos; procedimiento.**

Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación y bastará que el Registrador, por sí, o a solicitud del interesado, practique de oficio la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada.

Si la cancelación no se hubiese efectuado en la forma que autoriza el párrafo precedente, se practicará por otro asiento posterior, a solicitud de cualquier interesado.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 128.2 — [Usufructo y nuda propiedad]**

Cuando el usufructo y la nuda propiedad consten inscritos a favor de distintas personas en un solo asiento o en varios, llegado el caso de extinción del usufructo, si no hubiese algún obstáculo legal, se extenderá una inscripción de cancelación de este derecho y de consolidación del usufructo con la nuda propiedad. Al margen de la inscripción de nuda propiedad se pondrá la oportuna nota de referencia.

#### **Artículo 128.3 — [Consolidación de dominio directo]**

Cuando se consolide el dominio directo con el útil por haber caído en comiso un predio dado en enfiteusis, se cancelarán las cargas y gravámenes impuestos, sin consentimiento del censalista, por el censatario sobre el dominio útil; pero en el caso de la enfiteusis, el enfiteuta y sus acreedores podrán ejercitar contra el dueño del pleno dominio las acciones que establecen los artículos 1542 y 1544 y demás concordantes, del Código Civil.

#### **Artículo 128.4 — [Inscripciones o anotaciones extendidas a favor del causante]**

Los herederos podrán cancelar, durante la proindivisión, las inscripciones o anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten debidamente el fallecimiento de aquél y su calidad de tales herederos, a no ser que, en cuanto a este extremo, conste la existencia de comisarios, contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad.

#### **Artículo 128.5 — [Cancelación de Hipotecas vencidas]**

A petición de parte, autenticada ante notario, los Registradores cancelarán las hipotecas que tengan más de veinte años de vencidas o, si no tuvieren término de vencimiento, de constituidas siempre que concurren las circunstancias siguientes:

- (1) Que del Registro no conste la interposición de demanda o procedimiento alguno en cobro o ejecución del gravamen hipotecario.
- (2) Que del Registro tampoco conste que, a pesar del tiempo transcurrido, dicho gravamen se mantiene subsistente en virtud de cualquier reclamación, acto o reconocimiento que signifique la subsistencia de la hipoteca, por suspensión o interrupción de la prescripción liberatoria, u otra causa cualquiera.

#### **Artículo 128.6 — Hipotecas; documento de cancelación; excepciones.**

Aún cuando se haya extinguido el crédito hipotecario y salvo el caso dispuesto en los artículos 145 [de la Ley](#) y 128.5 de este Reglamento, los Registradores no cancelarán la inscripción de la hipoteca sino en virtud de escritura pública en la que el acreedor preste su

consentimiento para la cancelación, o en su defecto, en virtud de sentencia firme, recaída en un pleito contra el acreedor titular registral de la hipoteca.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 128.7 — Cancelación de arrendamiento o contrato constituido a término sujeto a prórroga; requisitos.**

La inscripción de arrendamiento o cualquier otro contrato constituido por término sujeto a prórroga solo será cancelada antes de vencer ésta mediante el consentimiento del titular del derecho o mediante procedimiento judicial. Luego de vencido el plazo de la prórroga, podrá cancelarse el asiento a instancia de parte interesada, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 134 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 128.8 — [Reserva de derechos]**

Lo dispuesto en los artículos anteriores deja a salvo el derecho de los interesados para hacer valer ante los tribunales de justicia las acciones de que se estiman asistidos y sean procedentes.

**Artículo 128.9 — Cesión de créditos hipotecarios; procedimiento.**

Procede la cancelación de una hipoteca cuya cesión ha sido inscrita sin que conste del Registro que se haya notificado al deudor, a solicitud de éste, mediante la presentación de la escritura de cancelación de hipoteca acompañada del documento que acredite el pago, sin perjuicio de las responsabilidades a que se refiere el artículo 194 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 128.10 — [Cancelaciones de asientos de oficio]**

Los asientos que deba el Registrador cancelar de oficio serán cancelados antes de expedir certificaciones sobre la finca o derecho de que se trate, según lo dispuesto en el artículo 21.17 de este Reglamento.

**Artículo 129.1 — Anotaciones preventivas de mandamiento judicial o de demanda presentado en el Registro; procedimiento.**

En el caso de anotaciones preventivas hechas bien por mandamiento judicial o por la presentación en el Registro de demanda interpuesta en los casos en que proceda, solo se cancelará la anotación en virtud de resolución firme, o en el segundo caso, mediante certificación del Secretario del Tribunal acreditativa de que el Tribunal ha fallado a favor del demandado, o que el pleito ha sido archivado con o sin perjuicio.

Se cancelarán de oficio dichas anotaciones si se inscribiere sentencia a favor del demandante o se transfiriere en pública subasta el derecho anotado.

Si hubiere transcurrido el término fijado en el artículo 141 [de la Ley](#), podrán cancelarse las anotaciones de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 134.2 de este Reglamento.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 129.2 — [Tribunal competente]**

Será competente para disponer la cancelación de una anotación preventiva o la conversión de ésta en inscripción, la Sala del Tribunal que haya ordenado dicha anotación o la que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del asunto que diera lugar a ella.

#### **Artículo 129.3 — Restricciones al uso; procedimientos para su cancelación.**

Cuando las restricciones al uso inscritas en virtud del número uno del artículo 38 [de la Ley](#) no hayan sido impuestas por requerimiento de autoridad administrativa, serán canceladas con el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca y de las fincas segregadas de ésta, de haberlas.

Cuando tales restricciones hayan sido impuestas por requerimiento de autoridad administrativa, será necesaria además la autorización de ésta.

También podrán cancelarse o modificarse dichas restricciones inscritas si así lo dispusiere el Tribunal competente mediante sentencia firme recaída en juicio ordinario, o en la forma dispuesta en el título de su constitución.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 130.1 — Contrato de opción; procedimiento.**

Inscrito el contrato de opción o el de retracto o tanteo, de acuerdo con los números cuatro y cinco del artículo 38 [de la Ley](#), y vigente el asiento, si se presentare la escritura de compraventa de la finca ejercitando tales derechos, se inscribirá ésta y se cancelarán de oficio y libre de pago de derechos todos los asientos posteriores a la inscripción del contrato.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 130.2 — Conversión de anotación de denegatoria en inscripción definitiva; efectos; cancelación de asientos contradictorios; forma de hacerla.**

Cuando el Registrador convierta una anotación preventiva de denegatoria en inscripción definitiva, deberá cancelar de oficio todos los asientos contradictorios a dicha inscripción que se hubieren practicado con posterioridad a la anotación, o hará constar el rango inferior de éstos si fueren de títulos compatibles.

La cancelación de los asientos contradictorios se hará mediante nota marginal extendida por el Registrador, en la cual se hará constar el hecho de la cancelación, la circunstancia de haberse practicado de oficio, la razón legal para la misma, la fecha y la firma del Registrador.

En el caso en que los asientos posteriores hayan estado motivados por títulos compatibles, el rango inferior de éstos se hará constar mediante nota marginal.

En estos casos se deberá notificar la acción tomada por el Registrador al presentante de los títulos que motivaron los asientos cancelados o afectados y al notario autorizante.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 131.1 — Hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador; procedimientos; extravío de pagaré sin que se haya extinguido la obligación; procedimiento:**

Las inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse total o parcialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 138 [de la Ley](#).

En caso de haberse perdido el título garantizado, o alguno de ellos, de ser varios, se instará acción judicial contra el último poseedor conocido de los títulos extraviados y cualquier poseedor desconocido. El Tribunal ordenará la publicación de edictos con arreglos a las normas de procedimiento civil vigentes relativas a las acciones contra personas desconocidas.

Deberá alegarse y probarse que el crédito fue satisfecho y que los títulos se extraviaron.

Si los títulos nunca salieron de manos del deudor, se probará este hecho a satisfacción del Tribunal, iniciándose en este caso la acción judicial sólo contra personas desconocidas posibles poseedoras de los títulos extraviados.

En caso de extravío o destrucción de pagaré sin que se hayan extinguido las obligaciones representadas, se llevará el procedimiento según lo antes dispuesto y, probados en los hechos alegados, la sentencia o resolución que emita el Tribunal dispondrá para el otorgamiento del pagaré sustituto mediante instrumento notarial.

Al tomarse razón en el Registro de la sustitución, se consignará el número de declaración notarial de autenticidad, de haberlo, y sólo se pagarán los derechos correspondientes a la nota marginal sin cuantía. La sentencia, resolución u orden del Tribunal deberá estar acompañada del correspondiente mandamiento del cual resulte que se ha cumplido con todos los trámites pertinentes.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 132.1 — [Cancelación de las anotaciones preventivas a virtud de mandamiento judicial]**

En el caso del [artículo 70.3 de este Reglamento](#) cuando los interesados convinieren en la cancelación de las anotaciones preventivas dichos asientos, presentarán por escrito una estipulación al Tribunal y éste, de entenderlo procedente, dictará resolución disponiendo la cancelación interesada, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio alguno para otras partes o personas.

También se cancelarán dichos asientos una vez prescritos cuando lo pidan los interesados mediante solicitud firmada ante notario.

Antes de cancelarse la anotación podrá ser ésta prorrogada por orden de autoridad judicial, por periodos adicionales de cuatro años.

No se anotarán, en ningún caso, las solicitudes de prórrogas que hagan los interesados a los tribunales.

**Artículo 132.2 — Requisito previo de citación de titulares posteriores en subasta de apremio por contribuciones; para cancelación de asientos posteriores.**

En todo caso de venta en pública subasta en procedimiento de apremio, para que puedan cancelarse los asientos correspondientes, deberá acreditarse ante el Registrador la citación hecha en la forma dispuesta en el artículo 149 [de la Ley](#) a los titulares de hipoteca u otro gravamen inscrito que deban ser citados, conforme al artículo 315 del [Código Político](#) [Nota: Este Art fue derogado por el Art. 7.09 de la [Ley 83-1991 “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”](#)].

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 133.1 — [Caducidad]**

La caducidad se opera por el mero transcurso del plazo señalado y se hará constar mediante nota, de oficio o a instancia de parte interesada autenticada ante notario.

**Artículo 134.1 — Derecho objeto de anotación preventiva; forma de acreditar su extinción.**

La extinción del derecho objeto de anotación preventiva se acreditará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 125.3 de este Reglamento.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 134.2 — Cancelación de asiento prescrito por haber transcurrido término o extensión de derecho o por resultar del título; procedimiento.**

Cuando se trate de un asiento prescrito por haber transcurrido el término fijado en el artículo 141 [de la Ley](#), o de haberse extinguido el derecho inscrito bien por declaración de ley o por resultar del título que lo produjo con arreglo al artículo 134 [de la Ley](#), se cancelará dicho asiento a solicitud de parte interesada mediante instancia autenticada ante notario.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 135.1 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó éste Artículo.]

**Artículo 135.2 — Renuncia de anotación preventiva; procedimiento.**

La renuncia a que se refiere el número quinto del artículo 142 [de la Ley](#) se hará en escritura pública si se hubiese extendido la anotación que se pretende cancelar en virtud de otra escritura. Si la anotación se hubiese extendido en virtud de resolución judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud dirigida al tribunal que haya ordenado la anotación y éste librará el correspondiente mandamiento al Registrador, cuando fuese procedente.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 136.1 — [Embargo a favor del Estado]**

Cuando se trate de cancelación de embargo a favor del Estado, anotado mediante certificación, será título bastante la certificación de cancelación, la escritura de venta, en la que se haga constar que queda extinguida dicha anotación, o la correspondiente certificación de adjudicación a favor del Estado.

### **Artículo 137.1 — Asientos cancelados a instancia de parte; requisitos.**

Los Registradores de la Propiedad cancelarán, a instancia de parte interesada, autenticada ante notario, los asientos siguientes:

(A) Cualesquiera menciones de derechos y obligaciones que aún consten en los libros a su cargo, conforme a lo establecido en el artículo 101 [de la Ley](#). Esta disposición comprende las menciones para el pago de cualquiera cantidad de dinero y los casos de compraventa con precio aplazado, háyase o no fijado algún plazo, salvo los casos exceptuados en el artículo 88 [de la Ley](#). Las menciones podrán cancelarse de oficio por el Registrador y en ningún caso se cobrarán derechos por tal operación.

(B) Las inscripciones de fianzas hipotecarias para garantizar el ejercicio de cargos públicos hechas a favor del Estado, de un municipio, de una institución o de un funcionario del Gobierno, que tuvieren más de veinte años de constituidas, a no ser que, por autoridad competente, se comunicare al Registrador antes de vencer el plazo antedicho que la persona afianzada está en el ejercicio de su cargo, o que existen reclamaciones pendientes por razón de dicho ejercicio. En tales casos el plazo de veinte años empezará a contarse de nuevo a partir de la fecha en que el Registrador haga constar por nota marginal la comunicación recibida. No obstante, si las reclamaciones pendientes fueran declaradas sin lugar, procederá la cancelación de la hipoteca mediante el oportuno testimonio o mandamiento del Tribunal.

(C) Los gravámenes por razón de sentencias que tengan más de cinco años de registrados, excepto que previamente hayan sido prorrogados por orden del Tribunal.

(D) Las anotaciones de embargo por razón de contribuciones, al transcurrir seis años de la fecha de anotación, salvo que se acredite debidamente el pago de la deuda contributiva que dio lugar al embargo. No se exigirá el pago de derechos por tal operación.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 137.2 — [Cancelación de defectos subsanables]**

La cancelación de defectos subsanables que aparezcan señalados en asientos vigentes se practicarán con arreglo a la disposición transitoria sexta del artículo 255 [de la Ley](#), si no constase del Registro la existencia de reclamación o procedimiento judicial respecto a la materia u objeto del defecto consignado.

**Artículo 138.1 — [Título de inmuebles situados dentro de una misma demarcación]**

Cuando el título en cuya virtud se pida la cancelación comprenda varios bienes inmuebles situados dentro de una misma demarcación territorial, se verificará aquella extendiendo el oportuno asiento, con las circunstancias que exige el artículo 147 [de la Ley](#) en el registro de la finca en que se hubiese hecho la inscripción extensa.

En las otras fincas se hará un breve asiento expresando las circunstancias primera, segunda y quinta de dicho artículo, nombre de la persona que consienta la cancelación o, en su caso, tribunal o funcionario que la ordene, referencia a la cancelación extensa con citación del libro y folio, fecha y firma.

**Artículo 138.2 — [Cancelación que se verifique por asiento principal]**

De toda cancelación que se verifique por asiento principal pondrá el Registrador una nota fechada y firmada al margen de la inscripción o anotación cancelada, en la cual hará constar el tomo, folio y número o letra del asiento cancelatorio.

**Artículo 139.1 — [Formas de hacer la cancelación]**

La cancelación podrá hacerse, a juicio del Registrador y según la sencillez o complejidad del caso lo aconseje, mediante un asiento principal o por nota marginal, más en todo caso, deberá contener las circunstancias que exige el artículo 147 de la, Ley.

**Artículo 139.2 — [Litigio sobre la invalidez e ineficacia de alguna cancelación]**

Siempre que se litigue sobre la invalidez e ineficacia de alguna cancelación podrá tomarse anotación preventiva de la demanda con arreglo a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 112 [de la Ley](#).

**Artículo 139.3 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 139.4 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 140.1 — Asientos posteriores a hipotecas o embargos ejecutados y otros; procedimientos.**

Serán cancelados los asientos posteriores al de la anotación preventiva de demanda sobre propiedad bajo el número uno del artículo 112 [de la Ley](#), así como los de los gravámenes que se ejecutan, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 149 [de la Ley](#) y el Tribunal señale con particularidad, mediante orden, los asientos a cancelarse.

En caso de que no hayan sido citados los titulares que deban serlo de acuerdo con el artículo 149 [de la Ley](#), y se ordene la cancelación de sus respectivos asientos, no se inscribirá la venta judicial o la sentencia que se presente. En estos casos, de tratarse de ejecución de hipoteca, bien sea por el procedimiento ordinario o extraordinario, deberá procederse según lo dispuesto en el artículo 224 [de la Ley](#).

En los casos en que los titulares de instrumentos negociables deban ser citados por edictos, en el mismo se hará particular identificación de la escritura en que la hipoteca inscrita fue otorgada, mencionando su fecha, número y notario que la autorizó.

En caso de asientos posteriores a anotaciones de embargo bajo el número dos del artículo 112 [de la Ley](#), se aplicará lo dispuesto en este artículo, excepto que no procederá la inscripción de la venta en ejecución del embargo si la finca, a la fecha de la presentación de la venta, se encontrara inscrita a favor de un titular que hubiese adquirido con anterioridad a la fecha de la anotación de embargo. Con arreglo al artículo 117 [de la Ley](#), se inscribirá dicha venta sujeta a los gravámenes y derechos inscritos de fecha anterior a la anotación del embargo. En esos casos, tanto el licitante como el ejecutante podrán pedir al Tribunal que no se desembolse el producto de la subasta hasta que se acredite a dicho Tribunal la inscripción del título del postor victorioso.

Se entenderá por fecha de la anotación de embargo la fecha de la presentación de la orden judicial correspondiente.

Las cancelaciones de los asientos posteriores a la anotación y los de los gravámenes que se ejecutan, así como las cancelaciones que se efectúen por confusión de derechos, se practicarán libres del pago de arancel.

[Enmiendas: [Reglamento 6224](#)]

#### **Artículo 140.2 — [Notas cancelatorias de gravámenes]**

Las notas cancelatorias de gravámenes que sólo estén mencionados en las inscripciones o anotaciones de las fincas a que afecten deberán extenderse al margen del último asiento de la finca en que aparezca hecha la mención, y expresarán la causa de la cancelación y su fecha.

#### **Artículo 140.3 — [Cancelación de notas marginales]**

Las notas marginales que consignent circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos se cancelarán por medio de otra nota marginal, extendida lo más cerca posible de la nota que se cancele.

**Artículo 140.4 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó éste Artículo.]

**Artículo 140.5 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó éste Artículo.]

**Artículo 140.6 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó éste Artículo.]

### **TÍTULO IX — Rectificación de los Errores en los Asientos**

#### **Artículo 141.1 — [Errores que cometan los Registradores]**

Los errores que cometan los Registradores al redactar los asientos, bien sea por omisión de algún dato importante o por su expresión equivocada o confusa, no se corregirán mediante tachaduras, entrerrenglonaduras o raspaduras, sino mediante la redacción de un asiento nuevo en

la forma dispuesta en el Título IX [de la Ley](#) y en este Reglamento. El nuevo asiento podrá ser de inscripción o nota marginal.

**Artículo 141.2 — [Si fuere advertido el error al momento de cometerse]**

Si fuere advertido el error al momento de cometerse, se pondrá entre paréntesis la frase equivocada, seguidamente se pondrá “digo”, y se continuará la redacción en la forma correcta. De ser al final de la redacción del asiento, y antes de éste ser firmado, el Registrador pondrá las aclaraciones que convengan a la debida corrección del error cometido, y firmará después.

**Artículo 141.3 — [Rectificación de errores que cometan los Registradores]**

Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores cometidos:

**Primero:** En los asientos de inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal de derecho, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.

**Segundo:** En los asientos de presentación, notas marginales que no se practiquen directa y específicamente en virtud de un título, y en indicaciones de referencia, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

**Artículo 141.4 — [Corrección después de la entrega de los títulos a los interesados]**

Si los títulos en virtud de los cuales se redactaron erróneamente los asientos hubiesen sido ya entregados a los interesados, podrán estos ser presentados por el interesado, con una instancia solicitando la corrección deseada. La presentación y el asiento que se practique se harán libres del pago de derechos.

**Artículo 141.5 — Error advertido por el Registrador estando ya los títulos fuera del Registro.**

Si fuera el Registrador quien advirtiere el error y no estuvieran ya los títulos en la oficina del Registro, éste podrá notificar por escrito al interesado que deba conservarlos en su poder a fin de que, presentándolos, se verifique la rectificación.

Si el interesado no contestare o no aportare los títulos o copia certificada de los mismos dentro del término de 30 días, podrá el Registrador procurar otras copias certificadas de los títulos respectivos a los asientos a rectificarse mediante la solicitud al Tribunal Superior en la forma dispuesta en el párrafo siguiente:

Si el interesado no compareciere a la invitación, o compareciendo se opusiese a la rectificación, el Registrador acudirá por medio de comunicación escrita a la sala del Tribunal Superior de; lugar, para que manda verificarla; y éste, oyendo al interesado o declarándolo en rebeldía si no compareciere, dictará resolución mandando hacer o denegando la rectificación en virtud del título que el interesado poseyere y hubiere presentado, o disponiendo que de oficio se obtenga testimonio de la parte del título que fuere necesaria para fallar sobre la rectificación, si éste no fuere presentado.

En cualquier caso en que haya titulares posteriores al asiento a rectificarse, deberán éstos consentir antes a tal rectificación, o deberá el Registrador o la parte que solicita la corrección obtener resolución judicial a tal efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151 [de la Ley](#). Se tomará anotación preventiva siempre que se acuda al Tribunal en este caso.

Estas actuaciones estarán exentas de todo gasto y de comprobantes de cualquier clase.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 141.6 — [Oposición a rectificación solicitada]**

El Registrador, o cualquiera de los interesados en un asiento, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario.

#### **Artículo 141.7 — [Conceptos vagos o o inexactos sobre el título]**

Si se tratase de una vaga o inexacta expresión del concepto en el título, y de haberlo entendido el Registrador de un modo diferente que los interesados, el tribunal declarará la inteligencia del acto o contrato, pudiendo incluso ordenar el otorgamiento o celebración, si fuese posible, de otro nuevo en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso.

#### **Artículo 142.1 — Asientos posteriores a la rectificación que se pretende; consentimiento de los titulares de los usuarios; procedimiento.**

Si se hubieren practicado asientos con posterioridad a aquél cuya rectificación se pretende, será requisito indispensable que presten su consentimiento los titulares posteriores compareciendo en instancia firmada y autenticada ante notario, o que sean incluidos como partes en el procedimiento ordinario que se inste con arreglo a lo dispuesto en este Reglamento.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 143.1 — Asiento en finca equivocada; procedimiento.**

Si se tratase el error de la extensión del asiento en una finca equivocada y no se hubieren practicado asientos ni presentado título en la finca correspondiente, el Registrador podrá trasladar el asiento al lugar y folio que le corresponda, extendiendo al margen del asiento rectificado una nota expresiva del número, folio, finca y tomo en que se haya practicado el nuevo asiento y la causa del traslado.

La nota del traslado será firmada por el Registrador que efectúe el traslado. En el mismo asiento se indicará el hecho del traslado y se expresará el nombre del Registrador que efectúe el asiento en la finca equivocada. El Registrador firmará el asiento y hará la correspondiente rectificación en el Diario.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 144.1 — Omisión de la firma del Registrador; firma por el sustituto; procedimiento.**

En el caso del artículo 153 [de la Ley](#), si el Registrador a cargo de la sección no quisiere, por razón legal, firmar el asiento, podrá él mismo o el interesado en la corrección, acudir en juicio ordinario ante el Tribunal Superior para que éste decida sobre la procedencia del asiento redactado y no firmado, en vista de los títulos y pruebas que se aporten. Si el Tribunal ordenare la firma, lo hará así el Registrador, y pondrá nota marginal expresiva del hecho y refiriendo el caso, por su nombre, número, sala y fecha, en que recayó la orden judicial.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

TÍTULO X — Hipotecas

Hipotecas en General

**Artículo 145.1 — [Hipotecas en General]**

El derecho real de hipoteca, una vez registrado, sujeta el bien hipotecado, cualquiera que sea su titular o poseedor, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor para el cumplimiento de la obligación que garantiza, con la preferencia correspondiente el grado de su inscripción.

**Artículo 146.1 — Constitución, efectos.**

El derecho real de hipoteca gravará el bien inmueble sobre el que recaiga mientras no sea cancelado no importa que el deudor haya transferido la propiedad o la posesión del mismo.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 147.1 — [Obligación asegurada con la hipoteca]**

La hipoteca puede asegurar toda clase de obligaciones, pero es indispensable que se fije el importe de éstas en una cantidad de dinero, o se determine la cantidad máxima de dinero de que responde el bien hipotecado.

El importe de la obligación asegurada con la hipoteca o la cantidad máxima de que responda la finca hipotecada deberá ser fijada en moneda de uso oficial en Puerto Rico o señalando la equivalencia de las monedas extranjeras en dicho signo monetario.

**Artículo 148.1 — [Inscripción previa]**

No se registrará hipoteca alguna a menos que los bienes o derechos sobre que se impone consten previamente inscritos y sean enajenables conforme a las leyes.

**Artículo 149.1 — [Consentimiento tácito del acreedor]**

El consentimiento tácito del acreedor a que hace referencia el primer párrafo del artículo 164 [de la Ley](#), podrá prestarse en cualquier forma, pero ha de constar de modo cierto e indudable, sin que se presuma.

**Artículo 150.1 — Subrogación en obligaciones; título bastante.**

Pagada por el deudor que vendió la finca hipotecada la deuda asegurada con la hipoteca en el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 164 [de la Ley](#), será título bastante para hacer constar en el Registro la subrogación establecida en este precepto, la escritura de carta de pago en que el vendedor manifieste que hace uso de dicha subrogación siempre que se notifique al titular de la finca con arreglo al artículo 194 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 151.1 — [Subrogación en responsabilidad de cargas o gravámenes anteriores]**

Subrogado el rematante o adjudicatario en la responsabilidad de cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito del actor, si el importe de alguna de dichas cargas o gravámenes hubiese sido satisfecho por el deudor o el tercer poseedor, sin haber sido cancelada en el Registro la garantía real, se entenderán éstos últimos subrogados, según el artículo 164 [de la Ley](#), en los derechos del titular de unos y otros, para exigir su importe al rematante o adjudicatario.

La subrogación se hará constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de la carga o gravamen mediante la escritura o acta notarial acreditativa del pago, de las que aparezca claramente que éste se hizo por el deudor o tercer poseedor, y si en estos documentos no se expresare que se hace uso de la subrogación, se acompañará instancia al efecto del deudor o tercer poseedor.

**Artículo 151.2 —Créditos del mismo rango que no se ejecutan simultáneamente.**

En el caso de existir otros títulos con igual derecho que los que motivan la ejecución de la hipoteca, habrá de verificarse la subasta y la venta de las fincas objeto del procedimiento, dejando subsistentes las hipotecas correspondientes al valor total de dichos títulos y entendiéndose que el rematante las acepta como gravámenes preferentes, sin destinarse a su pago o extinción el precio del remate, en armonía con lo dispuesto en el artículo 178 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 152.1 — Hipotecas en garantía de obligaciones futuras; cuentas de crédito u otras análogas; disposiciones aplicables.**

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores será aplicable a las hipotecas en garantía de obligaciones futuras, cuentas de crédito u otras análogas, si se acreditase mediante el documento

correspondiente que la obligación garantizada no llegó a contraerse o se ha extinguido, acompañando, en su caso, instancia del deudor pidiendo que se haga constar la subrogación en el Registro.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 153.1 — [Accesiones o mejoras inseparables]**

En el caso del tercer párrafo del artículo 165 [de la Ley](#), si las accesiones o mejoras no pudieren separarse del inmueble, su importe será su valor actual o el de su adquisición, de los dos el menor.

**Artículo 154.1 — [Intereses asegurados contra terceros]**

Para que la cantidad máxima de intereses esté hipotecariamente asegurada en contra de terceros adquirentes, es necesario que figure inscrita la estipulación de intereses y su monto.

**Artículo 155.1 — [Plazo de intereses asegurados]**

Podrá pactarse la cuantía de los intereses asegurados con referencia al interés legal vigente en un plazo que no deberá exceder de 5 años.

**Artículo 156.1 — [Ampliación de hipoteca; nueva inscripción]**

La ampliación de hipoteca se hará constar mediante nueva inscripción.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 156.2 — Valor disminuido de finca hipotecada con posterioridad a constitución de hipoteca; circunstancias reveladoras de la finalidad de acuerdo procedimiento judicial.**

El valor de la finca hipotecada, a los efectos del artículo 169 [de la Ley](#), se entenderá disminuido cuando con posterioridad a la constitución de la hipoteca, se arriende el inmueble en ocasión o circunstancias reveladoras de que la finalidad primordial del arriendo es causar dicha disminución de valor.

El Tribunal a instancia de parte podrá declarar vencido el crédito, decretar la administración judicial, ordenar la ampliación de la hipoteca a otros bienes del deudor o adoptar cualquier otra medida que estime procedente.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 157.1 — [Hipoteca sobre varias fincas o porciones de las mismas]**

No se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes, o por

mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca, porción o derecho deba responder. Los interesados podrán acordar la distribución en el mismo título inscribible o en otro documento público. La misma norma se aplicará a las inscripciones de censos y anticresis.

Lo dispuesto anteriormente no será aplicable a las anotaciones preventivas.

**Artículo 158.1 — [Hipoteca sobre varios derechos dominicos o participaciones pro indiviso de finca]**

Si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones pro indiviso de una finca o derecho, podrán acordar los propietarios o titulares respectivos, para los efectos del artículo anterior, la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos., sin que sea necesaria la previa distribución.

**Artículo 159.1 — [Derecho de superficie]**

Cuando el derecho de superficie se hubiese constituido sobre pisos de un edificio, podrán acordar los titulares de aquellos la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca, sin que sea necesaria la previa distribución entre los pisos.

En este caso se hará la inscripción extensa en la finca donde apareciere descrito como obra nueva el edificio, e inscripciones concisas en el número que corresponda a cada piso.

El acreedor hipotecario sólo podrá hacer efectivo su derecho, en este caso, dirigiéndose contra la totalidad del edificio.

**Artículo 160.1 — [Adquisición de finca por tercero]**

Distribuido el crédito hipotecario entre varias fincas, conforme al artículo 170 [de la Ley](#), si alguna de ellas pasare a tercer poseedor, éste podrá pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma y, en su caso, el de los intereses correspondientes y exigir la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca o fincas liberadas.

Hipoteca Voluntaria

**Artículo 161.1 — [Hipotecas Voluntarias]**

Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva a que se refiere el párrafo primero del Artículo 185 [de la Ley](#), podrán los interesados solicitar en escritura pública que se haga constar así en el Registro por medio de nota marginal.

De igual modo podrán los interesados solicitar se consigne la falta de cumplimiento de la condición o la no celebración de la obligación.

Si alguno de los interesados se negare a firmar o ratificar la solicitud, podrá el otro demandarle en juicio ordinario. Si la resolución fuese favorable a la demanda, el Registrador extenderá la correspondiente nota marginal.

**Artículo 162.1 — [Condición cumplida fuese resolutoria]**

Cuando la condición cumplida fuese resolutoria, se extenderá una cancelación formal, previo los requisitos expresados en el artículo anterior.

**Artículo 163.1 — Constitución unilateral a favor de persona determinada; contenido del requerimiento a la misma.**

En el requerimiento prescrito por el párrafo segundo del artículo 186 [de la Ley](#) se determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Para practicar la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura cancelatoria.

En todo caso de hipoteca constituida en favor de títulos transmisibles por endoso o al portador, se regirá su cancelación por lo dispuesto en el artículo 138 [de la Ley](#)

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 164.1 — [Novación total o parcial del contrato inscrito]**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 187 [de la Ley](#), cuando el hecho o el convenio entre las partes produzca novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente. Cuando dé lugar a la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial; y cuando tenga por objeto llevar a efecto un contrato, inscrito pendiente de condiciones suspensivas, se extenderá una nota marginal. También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial.

**Artículo 165.1 — [Escrituras de constitución de hipotecas]**

En todos aquellos casos en que se otorguen escrituras de constitución de hipoteca, y otros extremos, a favor de determinada persona, natural o jurídica, o de cualquiera corporación pública, en las que se usare un modelo con pactos y condiciones iguales en su redacción, se extenderá en la primera inscripción que de dichos títulos se verifique en cada demarcación una transcripción literal de todas las condiciones y pactos uniformes e invariables de los mismos; y en las inscripciones posteriores que a favor de las mismas personas o corporaciones se practiquen en virtud de convenios o actos celebrados por otorgantes distintos, y aunque se refieran a diversas fincas, se consignarán las circunstancias peculiares del acto o contrato y se hará referencia a la primera inscripción practicada en que aparezcan los pactos y condiciones transcritos, sin que a ello obste que la misma haya sido cancelada, extremo que se hará constar, ajustándose el asiento en todo lo demás a lo establecido en [la Ley](#) y en este Reglamento.

**Artículo 166.1 — Posposición o permuta de rango hipotecario requisitos para su inscripción; títulos negociables garantizados por hipoteca; requisitos para inscripción.**

Para que sea registrable una posposición, reserva o permuta de rango hipotecario deberán quedar cumplidos rigurosamente los requisitos fijados en el artículo 189 [de la Ley](#).

Cualquier variación en las cantidades garantizadas, o en los plazos, condiciones y términos estipulados en la posposición, hará necesario un nuevo consentimiento, tanto por el acreedor posponente como por los titulares afectados, para que opere la posposición o reserva.

En estos y en todos los casos de títulos negociables garantizados por hipoteca, del documento presentado para registrar las variaciones verificadas deberá aparecer la constancia notarial de los cambios efectuados en los títulos.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 166.2 — [Posposición de rango en beneficio de hipoteca futura]**

En caso de posposición de rango en beneficio de hipoteca futura, si al presentarse esta última aparecieren ya inscritos títulos posteriores a la posposición, será preciso el consentimiento de tales titulares para que opere la reserva, en su defecto tendrá la hipoteca el rango que corresponda de acuerdo a su presentación.

Al hacerse la reserva podrá hacerse constar el nombre del acreedor del crédito beneficiado o la persona, natural o jurídica, a quien se entregará el título negociable garantizado.

**Artículo 166.3 — [Posposición de rango]**

La posposición se hará constar al margen de la inscripción de la hipoteca pospuesta y en la inscripción de la hipoteca favorecida, cuando se practique.

La permuta se hará constar al margen de las inscripciones de las hipotecas afectadas.

La reserva se consignará en la inscripción de la hipoteca pospuesta si apareciere de la propia escritura o al margen de dicha inscripción en caso distinto, y en la inscripción de la hipoteca favorecida.

**Artículo 166.4 — Falta de presentación dentro del término de escritura favorecida; efectos.**

Transcurrido el plazo necesariamente convenido, de acuerdo con el número cuatro del artículo 189 [de la Ley](#), sin que se haya presentado la escritura de la hipoteca favorecida, caducará la posposición o la reserva practicada y pondrá nota al efecto el Registrador bien de oficio o a instancia de parte interesada.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 167.1 — Tasación para subasta en ejecución de hipoteca; requisitos.**

La tasación de la finca que hagan las partes para propósitos de subasta en caso de ejecución de hipoteca, según lo dispuesto en el artículo 179 [de la Ley](#), se expresará en una cantidad monetaria exacta, sin que baste alguna fórmula o alusión a otras cantidades de las garantizadas con la hipoteca que sean contingentes.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 168.1** — [Nota: El [Reglamento 4783](#) renumeró éste Artículo como 167.1.]

Hipotecas Legales

**Artículo 169.1 — [Hipotecas Legales]**

Sólo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter.

**Artículo 170.1 — [Cesión de obligaciones aseguradas]**

Las obligaciones aseguradas con hipoteca legal no podrán cederse sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe.

**Artículo 171.1 — [Quienes pueden exigirla]**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Tendrán derecho a exigir hipoteca legal, según lo dispuesto en el artículo 1774 del Código Civil:

- (1) Los reservatarios sobre los bienes de los reservistas, en los casos señalados y con arreglo a lo dispuesto en los artículos 923 al 935 del Código Civil.
- (2) Los hijos sometidos a la patria potestad, por los bienes de su propiedad, usufructuados o administrados por el padre o la madre que haya contraído segundo matrimonio, y sobre los bienes de dichos padres, según lo dispuesto en el artículo 158 del Código Civil.
- (3) Los menores o incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que estos administren y por la responsabilidad en que incurran, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 200 al 206 del Código Civil, a no ser que en lugar de la fianza hipotecaria presten otra garantía establecida y autorizada por el Código Civil.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 171.2 — Menores de edad; quienes puedan representarlos en sus derechos a exigir hipoteca legal.**

Podrán pedir en nombre de los hijos, si éstos fueran menores de edad, que se hagan efectivos los derechos expresados en los artículos del Código Civil citados en el artículo anterior:

- (1) Las personas de quienes proceden los bienes.

- (2) Los herederos o albaceas de dichas personas.
- (3) Los ascendientes de los menores.
- (4) El Fiscal de Distrito.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 172.1 — [Constitución de hipotecas legales]**

Para que las hipotecas legales expresadas en el artículo anterior se entiendan constituidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se establezcan, y deberán constituirse sobre cualesquiera bienes inmuebles de que pueda disponer el obligado a prestarla.

Dichas hipotecas pueden exigirse en cualquier tiempo aunque haya cesado la causa que les diera fundamento, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado.

#### **Artículo 173.1 — [Efectos]**

La hipoteca legal referida en el artículo 171.1 de este Reglamento, una vez inscrita surte los mismos efectos que la voluntaria sin más excepciones que las expresamente determinadas en la Ley, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera.

#### **Artículo 174.1 — [Responsabilidad sobre diferentes bienes]**

Si para la constitución de alguna hipoteca legal se ofrecieren diferentes bienes y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, la fijará el Tribunal Superior conforme a lo dispuesto en el Artículo 170 [de la Ley](#).

#### **Artículo 175.1 — [Ampliación por insuficiencia]**

En cualquier tiempo en que lleguen a ser insuficientes las hipotecas inscritas, podrán reclamar su ampliación o deberán pedirla los que, con arreglo a este Reglamento, tienen respectivamente el derecho a la obligación de exigirla y de estimar su suficiencia.

#### **Artículo 176.1 — [Constitución o ampliación]**

Para constituir o ampliar judicialmente y a instancia de parte cualquier hipoteca legal, de las enumeradas en el artículo 171.1 de este Reglamento, se procederá con sujeción a las reglas siguientes:

**Primera:** El que tenga interés en exigirla presentará un escrito en la Sala del Tribunal Superior del domicilio del obligado a prestarla, pidiendo que se constituya la hipoteca, fijando la cantidad por que deba responder y señalando los bienes que puedan ser gravados con ella.

**Segunda:** A dicho escrito acompañará precisamente el título o documento que produzca el derecho de hipoteca legal y, si fuere posible, una certificación del Registro en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado.

**Tercera:** El Tribunal señalará fecha para una vista sobre el asunto y citará para concurrir a la misma a todos los interesados, quienes deberán llevar toda la prueba y testigos de que dispongan.

En el acto de la vista procurará el Tribunal que los interesados se avengan a la constitución de la hipoteca. Si se avinieren procederá a recibir la prueba de las partes y decidirá lo que fuera procedente en derecho.

La resolución dictada será revisable en la forma ordinaria.

#### **Artículo 177.1 — [Primero en tiempo, primero en derecho]**

Si concurrieren a pedir la constitución de hipoteca legal dos o más personas comprendidas en el artículo anterior, se dará preferencia al que primero la haya reclamado.

#### **Artículo 178.1 — [Hijos mayores de edad]**

Cuando los hijos sean mayores de edad, sólo ellos podrán exigir la constitución de la hipoteca a su favor.

#### **Artículo 179.1 — [Inscripciones y asientos procedentes]**

El tribunal que haya entendido en el procedimiento establecido en el artículo 176.1 de este Reglamento, ordenará que se hagan las inscripciones y asientos procedentes.

#### **Artículo 180.1 — [Extinción de los derechos de las hipotecas legales]**

Las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubiesen constituido y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias.

### **TÍTULO XI — Procedimiento para Ejecución de Hipoteca por la Vía Sumaria**

#### **Artículo 181.1 — Ejecución de hipoteca; procedimiento.**

En todo caso que se inicie el procedimiento de ejecución por la vía ordinaria tendrá que demandarse al titular inscrito.

De haber tercer poseedor no inscrito, pero conocido del ejecutante con posterioridad a la radicación de la acción, éste será notificado del pleito con copia del escrito o de la demanda, en la forma dispuesta en la regla de procedimiento civil sobre las notificaciones. Dicha notificación no tendrá que ser acreditada en forma alguna al Registrador. La no citación de tercer poseedor no inscrito, no perjudicará a quien de buena fe adquiriera la finca en pública subasta.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 182.1 — [Requisito Notarial]**

El notario al hacer el requerimiento levantará un acta notarial la cual hará formar parte de su protocolo de instrumentos públicos, cumpliendo con los requisitos [de la Ley](#) Notarial, en donde hace constar la fecha, hora y lugar en que hizo el requerimiento al titular registral, al duelo original y al tercer poseedor, si alguno. Expresará además, en el acta las manifestaciones que le hizo a cada uno de ellos, incluyendo, pero sin implicar limitación, la cantidad exacta adeudada, el término que se le concedió para pagar, el cual no podrá ser menos de 20 días, y el apercibimiento que de no pagar dentro del plazo concedido se iniciará el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía sumaria.

### **Artículo 182.2 — Norma: exigida por el tracto.**

Tanto en el caso del Artículo 208 [de la Ley](#) como en la anotación que se solicite de un procedimiento ejecutivo ordinario, se practicará el asiento si el titular registral al momento de presentarse la solicitud al Registro es parte en el pleito instado.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

### **Artículo 183.1 — [Honorarios del notario]**

Los honorarios a serle pagados al notario por los servicios profesionales relacionados con el requerimiento serán de \$100.00 por cada persona requerida.

### **Artículo 183.2 — [Consignar la suma requerida]**

En todo caso en que se decidiera consignar la suma requerida por el acreedor al deudor más el pago de honorarios, si el requerimiento fue hecho notarialmente deberá acompañarse con el escrito de consignación el original del requerimiento de pago y certificar además que envió al acreedor copia del escrito de consignación a su última dirección conocida, mediante correo certificado con acuse de recibo.

### **Artículo 183.3 — [Cancelación del título]**

El tribunal se asegurará de que el título que representa la obligación garantizada se cancele, sea o no negociable este.

### **Artículo 183.4 — [Falta de pago después del requerimiento]**

Si hecho el requerimiento de pago no se efectuara el pago de la deuda, de este momento en adelante se dirigirán todos los procedimientos contra el titular registral o sus herederos.

**Artículo 184.1 — [Copia certificada de la escritura de constitución de hipoteca]**

Será necesario acompañar a el escrito inicial copia certificada de la escritura de constitución de hipoteca.

**Artículo 184.2 — [Fallecimiento de partes]**

En defecto de documento fehaciente sobre el hecho del fallecimiento, bastará que se presente cualquier tipo de prueba que satisfaga al tribunal, en el uso de su sana discreción, en cuanto al hecho de la muerte. No será necesario presentar la prueba que se requiere para una declaratoria de herederos.

**Artículo 185.1 — Certificación del Registrador; plazo de expedición; contenido.**

En el procedimiento ejecutivo ordinario, el actor podrá presentar en el Registro copia certificada de la demanda radicada en el Tribunal acompañada de la solicitud de certificación, la cual se expedirá en los plazos prescritos en el [artículo 23.1 de este Reglamento](#), solicitando haga constar su expedición y propósito al margen del folio de la finca gravada. Tal nota surtirá los efectos prevenidos en el artículo 149 [de la Ley](#), respecto a los titulares posteriores a dicha nota, y en estos casos el Registrador cobrará como nota marginal sin cuantía. De presentarse la venta judicial de la finca, la nota puesta a tenor con este artículo quedará sin efecto, y en caso contrario, la misma podrá cancelarse sujeto a lo dispuesto en el [artículo 129.1 de este Reglamento](#), cobrándose nuevamente como nota marginal.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 186.1 — [Moción de cuantías adeudadas]**

Tanto los acreedores hipotecarios como los titulares de derechos reconocidos en sentencias finales y firmes debidamente anotadas aseguradas mediante embargo, posteriores al crédito que se ejecuta, podrán hacer uso del procedimiento establecido en el artículo 211 [de la Ley](#) .

**Artículo 187.1 — [Resolución de impugnación]**

La notificación a las partes de la resolución de impugnación se hará conforme lo disponen las Reglas de Procedimiento Civil vigentes.

**Artículo 188.1 — Subastas; edictos; tipo mínimo.**

Acordada por el Tribunal la venta en pública subasta, ya sea mediante sentencia u orden de ejecución, el alguacil señalará las fechas, horas y lugar de las subastas que sea necesario celebrar en cada caso.

No será necesaria la expedición de nueva orden del Tribunal para la celebración de la segunda y tercera subasta.

La segunda subasta se podrá señalar para fecha no menor de cinco días hábiles con posterioridad a la fecha de la primera subasta.

El señalamiento de la tercera subasta se podrá hacer en igual forma que para la segunda. En un mismo edicto, que se publicará de acuerdo a lo dispuesto en las reglas de procedimiento civil vigentes, y que contendrá los requisitos expresados en los artículos 220 [de la Ley](#) y 140.1 del Reglamento, podrán ser anunciadas todas las subastas señaladas, debiendo especificar los días, horas y lugar en que habrán de celebrarse y el tipo mínimo para cada una de ellas.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 188.2 — Procedimiento aplicable cuando se declaran desiertas las subastas.**

Si se declararen desiertas las tres subastas por no comparecer a ninguna de ellas postor alguno que ofrezca al menos el tipo mínimo requerido, podrá adjudicarse la finca al acreedor ejecutante si éste así lo solicita al alguacil, quien otorgará la correspondiente escritura de adjudicación. De garantizar la hipoteca un título negociable, se cancelará éste al momento de otorgarse la escritura de adjudicación, y se hará constar la reducción que corresponde.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 189.1 — [Crédito posterior]**

Para los titulares de crédito hipotecario vigentes y posteriores poder utilizar el montante de sus créditos o parte de alguna en sus ofertas, deberá haber cumplido con lo dispuesto en el artículo 186.1 de este Reglamento.

#### **Artículo 190.1 — [Dispensa de lectura del edicto]**

Con el consentimiento de todos los interesados en la subasta podrá el alguacil dar por leído el edicto.

#### **Artículo 190.2 — [Alguacil tendrá autoridad para dirigir la subasta]**

El alguacil tendrá autoridad para dirigir la subasta de manera tal que no hayan dilaciones innecesarias e irrazonables en la misma.

#### **Artículo 190.3 — [Capacidad de pago de sus posturas]**

En cualquier momento luego de haberse comenzado el acto de subasta, el alguacil podrá requerir de los licitadores que le evidencien la capacidad de pago de sus posturas.

#### **Artículo 190.4 — [Cheque de gerente o letra bancaria]**

El precio ofrecido podrá también satisfacerse mediante cheque de gerente o letra bancaria con similar garantía.

**Artículo 190.5 — [Acta de subasta]**

Un acta será suficiente para incluir las incidencias de todas las subastas celebradas conforme a lo requerido en el artículo 223 [de la Ley](#).

**Artículo 190.6 — derogado.** [Nota: El [Reglamento 4783](#) derogó este Artículo.]

**Artículo 191.1 — Ejecución por la vía ordinaria; confirmación de la venta no requerida.**

No se requerirá la confirmación de la venta judicial en los casos en que la hipoteca haya sido ejecutada por la vía ordinaria.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 192.1 — Escritura de venta; oportunidad de otorgarla.**

El alguacil podrá otorgar la escritura de transferencia judicial en cualquier momento luego de adjudicada la finca o el derecho hipotecario en alguna de las subastas celebradas de acuerdo con [la Ley](#) y este Reglamento, o de haberse declarado todas las subastas desiertas y solicitar el acreedor que le sea entregada la finca a cambio de su crédito, o en abono del mismo, según lo dispone el artículo 221 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

TÍTULO XII — Concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica

**Artículo 193.1 — [Publicidad de finca no inmatriculada]**

El propietario de finca no inmatriculada tenga o no título escrito, podrá obtener la publicidad de su derecho acreditando su adquisición y solicitando la inmatriculación de la finca con sujeción a lo dispuesto en el artículo 237 [de la Ley](#).

**Artículo 193.2 — [Tribunal con competencia]**

La competencia de la sala del Tribunal Superior que haya de entender en el expediente se determinará exclusivamente por la situación de los bienes objeto del mismo, aplicándose, en su caso la regla primera del artículo 237 [de la Ley](#).

**Artículo 193.3 — Citaciones personales; procedimiento aplicable.**

Las citaciones personales prevenidas en la regla tercera del artículo 237 [de la Ley](#), deberán practicarse en la forma dispuesta por las reglas de procedimiento civil vigentes.

En caso de que los titulares anteriores inmediatos tuvieran que ser citados personalmente por no haber transferido mediante instrumento notarial, y estuvieran ausentes de Puerto Rico, podrán

ser citados por medio del mismo edicto en que se convoque a las personas ignoradas interesadas en la inscripción solicitada, o por medio de otro edicto, sin perjuicio de lo dispuesto en la regla tercera del artículo 237 de la ley para el caso en que se conozca su paradero.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 193.4 — Expediente de dominio; bienes procedentes del Estado; notificaciones.**

En los expedientes de dominio relativos a bienes que inmediatamente procedan del Estado, será preciso que conste la notificación hecha al Secretario de Transportación y Obras Públicas y al Fiscal de Distrito. También serán notificados dichos funcionarios en caso de que la finca a inmatricularse colinde con bienes de uso o dominio público común.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 194.1 — Carencia de título de adquisición; efectos; contenido de resolución**

En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiere alegado que carece del mismo, ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de toda o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener.

De haber títulos, la resolución del Tribunal deberá expresar su naturaleza y fecha dentro del período alegado suficiente para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 195.1 — Inscripción del dominio; requisito.**

Declar[ad]o justificado el dominio por el Tribunal Superior, será necesario presentar en el Registro copia certificada de la resolución firme a tal efecto.

En dicha resolución se hará constar la comprobación de los hechos alegados y el cumplimiento de los trámites legales requeridos conforme a lo dispuesto en el Artículo 237 [de la Ley](#).

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 196.1 — Contradicción de dominio; procedimiento; cancelación de asientos posteriores.**

En los casos de contradicción de dominio de finca inscrita a favor de persona distinta al demandante o de reanudación de tracto, será preciso acreditar ante el Tribunal, mediante certificación expedida con posterioridad a la anotación de la demanda, que la finca aparece inscrita a favor del demandado.

En los casos de contradicción de dominio, de recaer sentencia a favor del demandante, el Tribunal ordenará la cancelación de los asientos posteriores que se hayan podido extender con

sujeción a lo dispuesto en el artículo 149 [de la Ley](#) mediante mandamiento donde se señalen con posterioridad a los asientos a ser cancelados.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 197.1 — [Exceso de cabida]**

Cuando el expediente de dominio tuviere por objeto hacer constar en el Registro la mayor cabida de una finca inmatriculada, se acreditará, mediante certificación al efecto, que éstos se hallan inscritos a favor del promovente y la descripción registrar de la finca.

#### **Artículo 197.2 — [Mensura de la finca]**

En la mensura de finca no podrán incluirse parcelas segregadas de ésta, pertenezcan o no al mismo dueño.

#### **Artículo 197.3 — [Exceso de cabida en casos de expropiación forzosa a favor del Estado]**

Se hará constar el exceso de cabida sin más trámite cuando este surja de la descripción de la finca en casos de expropiación forzosa a favor del Estado.

#### **Artículo 198.1 — Propiedad horizontal y edificación sobre finca inmatriculada; procedimiento.**

En los casos en que se solicite la inmatriculación de una edificación mediante la constancia de obra nueva sobre finca inmatriculada, será necesaria, además de los requisitos que las leyes especiales exijan, presentar acta notarial de edificación en la que el notario de fe de la existencia del edificio y haga constar su descripción general. Podrá levantarse plano del diseño de construcción por un ingeniero o arquitecto autorizado, siempre que se inscriba simultáneamente en el Registro de Planos. La fe notarial a tal efecto podrá consignarse en instrumento notarial contentivo de cualquier contrato celebrado por el titular de la finca.

La constancia de obra nueva a que se refiere el párrafo anterior deberá ser solicitada por todos los que sean titulares de la finca, quienes señalarán el valor monetario del edificio. Podrá registrarse más de una edificación en una misma finca.

Si la existencia de una edificación apareciere del documento a inscribirse como dato adicional en la descripción de la finca, podrá hacerse constar como aparezca del documento, sin ningún otro requisito; pero será necesaria la inmatriculación del edificio con sujeción a lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo en todo caso en que se inscriba derecho o contrato que tenga por objeto sólo la edificación o parte de ella.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 199.1 — [Derecho inscribible sobre finca no inmatriculada]**

El titular de cualquier derecho inscribible sobre finca no inmatriculada podrá pedir la inscripción de su título con sujeción a lo dispuesto en el artículo 248 [de la Ley](#).

**Artículo 200.1 — Libros en antiguas Contadurías; Anotadurías y Receptorías de Hipotecas; cierre; excepciones.**

Todos los libros del Registro existentes en las antiguas Contadurías y Receptorías de Hipotecas quedan definitiva y permanentemente cerrados y sus asientos carecerán en lo absoluto de todo valor legal, exceptuándose, naturalmente, los que hubiesen sido objeto de traslado y que en su consecuencia fueron incorporados al sistema de registro de la propiedad vigente en Puerto Rico desde el día primero de mayo de 1880, respecto a los cuales rigen las disposiciones legales vigentes que les otorgan los efectos procedentes.

El Secretario de Justicia dispondrá el traslado de dichos libros al Archivo General de Puerto Rico en calidad de documentos históricos.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 201.1 — [Traslado de los libros Diario de Operaciones]**

También el Secretario de Justicia dispondrá el traslado de los libros Diario de Operaciones de las distintas secciones del moderno Registro de la Propiedad a un lugar apropiado del Departamento a su cargo, cuando dichos libros estuviesen completamente terminados, por haberse verificado en ellos todos los asientos procedentes que sus folios admiten, incluso las correspondientes notas marginales, y además hayan transcurrido diez años desde la fecha en que se hubiera practicado el último de dichos asientos. Los expresados libros quedarán bajo la custodia del Director Administrativo del Registro.

**Artículo 202.1 — [Certificaciones expedidas por el Director Administrativo del Registro]**

El Director Administrativo del Registro está facultado para expedir, con arreglo a la Ley y a este Reglamento, las copias certificadas de los asientos de dichos libros Diarios de Operaciones, bien a instancia de cualquier interesado, de los tribunales, de los Registradores o por disposición del Secretario de Justicia, a los fines legales procedentes. Serán aplicables al archivo de estos libros, en lo pertinente, las disposiciones legales establecidas en el Título III [de la Ley](#).

En igual forma podrá el custodio oficial expedir copias certificadas de los asientos de los libros antiguos bajo su guarda, cuando las mismas se refieran, directa o indirectamente, a los asientos ya trasladados al moderno Registro.

**Artículo 203.1 — [Cuando por efecto de algún siniestro quedasen destruidos en todo o en parte los libros del Registro]**

Cuando por efecto de algún siniestro quedasen destruidos en todo o en parte los libros del Registro, el Secretario de Justicia procederá, sin pérdida de tiempo, a ordenar cuantas medidas sean adecuadas al objeto de determinar el estado en que se encuentren dichos libros y demás documentación del Registro, así como para facilitar la reconstrucción inmediata de los mismos. A dicho efecto dispondrá que se practique por el Director Administrativo del Registro o, en su defecto, por cualquier otro funcionario del Departamento a su cargo, una visita especial y extraordinaria, con la intervención del Registrador, y se haga constar en acta detallada el estado del Registro, expresándose los libros y documentos, o la parte de ellos que hayan quedado destruidos; y en su vista, adoptará las medidas provisionales para atender el servicio público del Registro.

**Artículo 203.2 — Anotaciones preventivas; caducidad.**

Los títulos que no puedan inscribirse a consecuencia de la pérdida o destrucción de los libros del Registro, serán anotados preventivamente. La expresada anotación se convertirá en inscripción definitiva al cumplirse con el procedimiento señalado en el artículo siguiente.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 203.3 — Rehabilitación de asientos en libros destruidos; procedimiento; plazo para la rehabilitación.**

Los asientos extendidos en los libros del Registro que hubieren sido destruidos total o parcialmente por cualquier causa podrán rehabilitarse presentando nuevamente los documentos a que dichos asientos se refieran, dentro del plazo de 60 días a partir de la última fecha en que se publique un edicto en dos periódicos de circulación general en Puerto Rico, dos veces dentro del término de 20 días prescrito por orden del Secretario de Justicia, anunciando la solicitud del interesado en la inscripción. También deberá fijarse copia de dicho edicto en la Sección correspondiente del Registro y en la casa alcaldía del municipio donde radique el bien inmueble afectado.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 203.3.1 — Rehabilitación de asientos impresos en los folios del Sistema de Informática Registral:**

En caso de que el folio original que firma el Registrador se destruya total o parcialmente por cualquier causa, la información que contenga el mismo será sustituida obteniendo del sistema las inscripciones o notas marginales que estén almacenadas en el disco duro del sistema de informática registral o en los discos de resguardo provistos a esos efectos.

Una vez se imprima el folio o folios con la información correspondiente a éstos, el Registrador certificará, mediante nota marginal, las razones que provocaron la destrucción del

folio original. Deberá certificar además, bajo su firma: (1) que el contenido del nuevo folio es el que aparece almacenado en el disco duro del sistema de informática registral o en los discos de resguardo provistos a esos efectos, (2) el nombre del Registrador que lo había firmado y (3) la fecha de inscripción del asiento.

Si al momento de imprimir un asiento hubiese asientos previamente impresos que resultaren parcial o totalmente ilegibles, se procederá a reimprimir el asiento o nota marginal que haya resultado dañado. Para ello el Registrador hará constar al margen las razones para la reimpresión y efectuará en torno a la certificación, la misma diligencia que refiere el párrafo anterior.

En caso de que se imprima un asiento y éste resultare ilegible o fuera de los márgenes del folio, se procederá únicamente a poner las palabras “canceladas las líneas anteriores” y a reimprimir el mismo.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 203.4 — [Reinscripción de documentos]**

Deberán presentarse en todo caso los títulos que contengan la nota expresiva de haberse verificado el correspondiente asiento en los libros destruidos. También se presentarán los demás documentos relativos a la finca o derecho cuya reinscripción se pretenda y que se encuentren en poder de los interesados siempre que los mismos hubiesen sido registrados o tenidos a la vista por el Registrador al practicar algún asiento y muestren las oportunas notas.

Reproducido el asiento, el Registrador extenderá y firmará en el mismo título y demás documentos las debidas notas que así lo expresen.

#### **Artículo 203.5 — [Derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiese reinscrito su propiedad]**

El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiese reinscrito su propiedad, podrá solicitar la reinscripción de su derecho, siempre que con el título presentado o con otros documentos fehacientes acredite la adquisición del dominio de la finca o derecho sobre que aquél fue constituido. La reinscripción de dicha propiedad tendrá lugar conforme a las reglas generales y sin perjuicio de que el dueño pueda adicionarla o rectificarla, previa la presentación de nuevos documentos.

#### **Artículo 203.6 — [Propietario que careciere de los títulos anteriormente inscritos]**

El propietario que careciere de los títulos anteriormente inscritos, y acreditase la pérdida de los originales o matrices de los mismos, o no pudiesen justificar el anterior asiento en la forma dispuesta en el último párrafo de este artículo, podrá suplir esta falta en cualquier tiempo y reinscribir el dominio por alguno de los medios establecidos en el Título XII [de la Ley](#) y de este Reglamento.

Cuando existan originales o matrices presentará las correspondientes copias certificadas de ellos y justificará con cualquier otro documento fehaciente el asiento practicado anteriormente, siendo bastante que tal documento implique el registro de dicho dominio o posesión.

**Artículo 203.7 — [No se podrán negar la reinscripción de los títulos que hubiesen sido ya inscritos]**

Los Registradores no podrán negar la reinscripción de los títulos que hubiesen sido ya inscritos.

**Artículo 203.8 — [Cuando se presenten varios títulos ya inscritos]**

Cuando se presenten varios títulos ya inscritos, justificativos de las sucesivas transmisiones de la propiedad de la finca o de alguno de los derechos reales impuestos sobre la misma, se comprenderán todos ellos en un solo asiento.

A las fincas se les dará la numeración correlativa que les corresponda, según el orden que haya establecido el Registrador después del siniestro. En los nuevos asientos se expresará el número que la finca tenía anteriormente.

**Artículo 204.1 — [Valor y eficacia de reinscripciones]**

Las inscripciones y demás asientos que se reproduzcan con arreglo a este título, desde que tenga lugar la destrucción de los libros hasta que termine el plazo señalado conforme al [artículo 203.3 de este Reglamento](#), surtirán en cuanto a los derechos que de ellos consten, los efectos que le corresponda, según la legislación vigente en la fecha que se hicieron los asientos reproducidos. Se considerará para todos los efectos legales como fechas de las nuevas inscripciones las que tengan las notas puestas al pie de los títulos de haber quedado los mismos anotados o inscritos.

**Artículo 205.1 — [Suspensión de disposiciones]**

Quedarán en suspenso desde la fecha en que tenga lugar la destrucción o pérdida de los libros del Registro hasta la terminación del plazo concedido según el [artículo 203.3 de este Reglamento](#), respecto de las fincas y derechos reales cuyos asientos hubiesen desaparecido, los artículos 56, 57, 104, 105, 106, 107 y 111 [de la Ley](#) y todos los que se refieran a los efectos atribuidos por la Ley a la falta de inscripción o anotación de un derecho.

Igualmente quedarán en suspenso los plazos señalados en esta Ley para la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones definitivas. El Registrador hará constar esta circunstancia, con cita del presente artículo en las certificaciones que librare con referencia a dichas fincas o derechos.

Al concluir el plazo mencionado los Registradores deberán tener formados los nuevos índices, o rectificadas los existentes en la parte correspondiente a los libros destruidos.

**Artículo 206.1 — [Reinscripciones después del plazo fijado]**

Transcurrido el plazo prefijado en dicho [artículo 203.3 de este Reglamento](#), podrán también ser inscritos o anotados de nuevo los títulos que anteriormente lo hubieren sido; pero tales asientos no perjudicarán ni favorecerán a tercero sino desde su fecha. Se aplicarán a dichos títulos las demás disposiciones de este Título.

**Artículo 207.1 — [Exención de derechos por reinscripciones]**

Las reinscripciones de que trata este Título se practicarán libres de derechos.

**Artículo 208.1 — Reencuadernación y reparo de libros; reconstrucción de partes determinadas.**

El Secretario de Justicia queda autorizado para adoptar las medidas que estime procedentes a los fines de copiar o reproducir literalmente el contenido total o parcial de aquellos tomos que en las distintas secciones del Registro se encuentren en estado de deterioro total o parcial, en tomos nuevos que cumplan en lo pertinente con los requisitos [de la Ley](#), así como de encuadernar aquellos tomos que considere necesario.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 208.2 — Certificación por el Registrador en u; traslado de asientos; contenido.**

En el caso del traslado literal de los tomos, el Registrador certificará que se han cotejado los asientos viejos con los nuevos y que éstos constituyen una copia fiel y exacta de los originales, los cuales permanecerán bajo su custodia.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 208.3 — Conservación de asientos registrales; procedimiento.**

Siempre que el Registrador se percate de que existen folios que contienen asientos registrales en vías de deterioro lo notificará al Director Administrativo. El Registrador podrá trasladar el contenido de dichos asientos a otro tomo nuevo o en uso.

En caso de surgir dificultad en el traslado de los asientos por el deterioro tal de algunos folios de los tomos o a la falta de fragmentos en aquellos, el Registrador queda autorizado para trasladar el contenido hasta donde éste resulte legible e inteligible, así como para reconstruir a su discreción y bajo su responsabilidad, las partes deterioradas de los asientos, con vista de otros asientos del Registro que guarden relación con los que se trasladen o con vista de los documentos registrales que se le presenten.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

**Artículo 208.4 — Traslados de asientos; contenido de certificación.**

Al comenzar el traslado de los asientos a tenor con el artículo anterior, el Registrador expondrá brevemente las razones por las cuales se verifica el mismo, haciendo constar el folio y tomo de donde proviene el traslado. Dicho traslado comprenderá la descripción de la propiedad, el titular registral, una relación completa de las cargas y gravámenes, las citas de los títulos correspondientes que originaron los mismos, y cualesquiera otros datos que estime pertinentes, evitando así que en el futuro haya que referirse a los asientos deteriorados.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 208.5 — Traslado-contenido de nota.**

Se enmienda el artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Una vez efectuado el traslado, se extenderá una nota al final del último asiento hábil del historial registral a trasladarse, indicativa del folio y tomo a donde se ha trasladado el historial de la finca.

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

#### **Artículo 209.1 — [Los libros nuevos o rehechos]**

Los libros nuevos o rehechos a los cuales se trasladen los asientos contenidos en los libros deteriorados o viejos, tendrán la condición de libros o tomos duplicados sustitutos, quedando los Registradores autorizados para extender en ellos los sucesivos asientos. Los libros viejos constituirán antecedentes originales o matrices y como tales serán conservados en las respectivas secciones.

**Artículo 210.1** — El Secretario de Justicia podrá dictar las instrucciones que considere oportunas al objeto de facilitar la más rápida y eficaz reconstrucción de los libros destruidos, así como para el mejor cumplimiento de las disposiciones contenidas al respecto, en este Título.

#### **Artículo 211.1 — Sistemas de Resguardo y anti-virus:**

Toda la información contenida en el sistema de informática registral será archivada o resguardada en discos separados del disco duro del servidor de cada sección del Registro. La custodia de estos discos será responsabilidad de la Oficina de Sistemas de Informática adscrita al Departamento de Justicia. Toda la información contenida en los discos de resguardo es información exacta y fidedigna a la información impresa y contenida en los discos duros y folios del sistema de informática registral.

Además, será responsabilidad de la Oficina de Sistemas de Informática adscrita al Departamento de Justicia proveer e instalar todos los programas de anti-virus necesarios para mantener la integridad del sistema y mantenerlos actualizados periódicamente.

[Enmiendas: [Reglamento 6927](#)]

#### **Artículo 211.1 — Vigencia del Reglamento.**

Este Reglamento entrara en vigor a los treinta días después de su radicación en el Departamento de Estado de Puerto Rico de acuerdo a las disposiciones de la [Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.](#)

[Enmiendas: [Reglamento 4783](#)]

MIGUEL GIMÉNEZ MUÑOZ  
Secretario de Justicia

Aprobado en San Juan, Puerto Rico a   9   de   Julio   de 1980.

CARLOS ROMERO BARCELÓ  
Gobernador

**Nota.** Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para este Reglamento. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas al Reglamento a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicho Reglamento. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte del Reglamento; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley o reglamento hayan sido derogados y han sido sustituidos por otros que están vigentes. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a los Reglamentos enmendatorios pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.  
Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de este Reglamento 2674](#), tal como fue aprobado.

## Tabla de Contenido

<a href="#">TÍTULO I</a>	—	Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad [Arts. 2.1 – 6.3].....
<a href="#">TÍTULO II</a>	—	El Registro de la Propiedad y los Registradores [Arts. 7.1 – 19.1].....
<a href="#">TÍTULO III</a>	—	Publicidad del Registro [Arts. 20.1 – 27.2].....
<a href="#">TÍTULO IV</a>	—	Modo de Llevar el Registro [Arts. 28.1 – 36.7].....
<a href="#">TÍTULO V</a>	—	Títulos Sujetos a Inscripción [Arts. 37.1 – 62.5].....
<a href="#">TÍTULO VI</a>	—	Forma y Efecto de la Inscripción [Arts. 63.1 – 113.1].....
<a href="#">TÍTULO VII</a>	—	Anotaciones Preventivas [Arts. 114.1 – 124.1].....
<a href="#">TÍTULO VIII</a>	—	Extinción de los Asientos [Arts. 125.1 – 140.6].....
<a href="#">TÍTULO IX</a>	—	Rectificación de Errores en los Asientos [141.1 – 144.1].....
<a href="#">TÍTULO X</a>	—	Hipotecas [Arts. 145.1 – 180.1].....
<a href="#">TÍTULO XI</a>	—	Procedimientos para la Ejecución de Hipotecas [Arts. 181.1 – 192.1].....
<a href="#">TÍTULO XII</a>	—	Concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica; Inmatriculación de Fincas [Arts. 193.1 – 211.1].....

Nota: Esta Tabla de Contenido no forma parte del “Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”, se incluye aquí para la facilidad de los usuarios de este documento.

[\[Volver a la página principal\]](#)