

“Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad”

Ley Núm. 216 de 27 de Diciembre de 2010

Para disponer que se consideren inscritos todos los documentos presentados hasta el 30 de abril de 2010 y para disponer sobre documentos exentos de esta Ley; establecer un plazo para la inscripción de todos los documentos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Registro de la Propiedad es el organismo del gobierno que registra y guarda constancia de los actos y contratos relativos al trámite jurídico de los bienes inmuebles y los derechos anotables sobre los mismos. Su característica principal es dar publicidad a estos actos y contratos. Aun cuando el Registro es declarativo y los derechos se crean fuera de éste, por excepción, las hipotecas y documentos sobre propiedad horizontal nacen jurídicamente al quedar inscritos. Los bancos hipotecarios y los comerciales, por ejemplo, prestan capital, tanto para el ciudadano titular, como para el desarrollo de proyectos de vivienda o comerciales, en la medida en que están seguros que sus inversiones están garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles. El atraso en la inscripción impide que esos préstamos gocen de garantías reales, lo que hace más difícil el acceso al capital y en consecuencia, el desarrollo económico.

Además, contrario a otros modelos o sistemas de registro, el acto de calificar e inscribir documentos en Puerto Rico está investido de la fe pública registral, por lo que se presume que los derechos o contratos sobre los bienes inmuebles inscritos son válidos y legales. Esa presunción de corrección, esencial para la inversión en el desarrollo económico del país, también se afecta con el atraso que existe en el Registro.

Por otra parte, además de propiciar el desarrollo económico, el Registro de la Propiedad genera altos ingresos para el pueblo de Puerto Rico. Durante los pasados 20 años, la aportación al fondo general por el cobro de aranceles ha sido de más de mil millones de dólares (\$1,000,000,000.00), mientras que el gasto ha sido de menos de trescientos millones de dólares (\$300,000,000.00). No obstante generar ganancias de cerca de un 75% de lo recaudado, anualmente se pierden y dejan de cobrar millones de dólares en aranceles, debido al atraso de alrededor de 600,000 documentos que se ha ido acumulando a través de los años. Varios factores han causado este atraso, tales como el aumento dramático en la presentación de documentos ocurrido durante la década de los noventa, la lentitud en la implantación de modernos sistemas computarizados, la complejidad de los documentos y sobre todo un crítico desbalance entre los recursos humanos y fiscales asignados al Registro de la Propiedad y la función que éste desempeña en nuestra sociedad.

El atraso en la inscripción de documentos, no solamente atenta contra el tráfico jurídico de bienes inmuebles, sino que lesiona derechos de ciudadanos que esperan 10 ó 15 años para que sus títulos queden inscritos. En ocasiones, se notifican faltas que impiden la inscripción y que por haber transcurrido tanto tiempo desde que se presentó el documento, es imposible resolverlas sin incurrir en gastos adicionales para el notario o la parte interesada. La presente medida devuelve a los consumidores, notarios y al sector financiero del país la certeza de la inscripción,

lo que resulta en la seguridad del tráfico jurídico y viabiliza el desarrollo económico. Adviértase que los Notarios certifican, bajo su fe pública, la corrección del documento que autorizan y la legalidad del negocio jurídico que se perfecciona ante ellos.

Esta administración está tomando medidas para eliminar el atraso y modernizar el Registro de la Propiedad, tales como la adquisición de nuevos equipos y programas de computadoras que facilitarán el proceso de inscripción de documentos, revisión del [Reglamento Hipotecario](#) y de la [Ley Hipotecaria](#) para atemperarlas al siglo XXI y agilizar el despacho, revisión de las normas de procedimientos administrativos internos y la creación de varios grupos de trabajos (“task force”) compuestos por Registradores para la calificación e inscripción de los proyectos de viviendas pendientes de inscripción. Sin embargo, dado el enorme atraso existente, es necesario adoptar una medida transitoria que, sin menoscabar los principios básicos del derecho hipotecario y conservando la fe pública registral, permita que los esfuerzos de calificación e inscripción de documentos se concentren en aquellos relacionados con el desarrollo económico del país, sin que se afecte la fe pública ni la presunción de corrección de los títulos inscritos.

La presente Asamblea Legislativa estima que es urgente y necesario poner al día el Registro de la Propiedad, y eliminar así el efecto negativo que dicho atraso tiene sobre el tráfico jurídico de bienes inmuebles y el desarrollo económico.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título. (30 L.P.R.A. § 1821 nota)

Esta Ley se conocerá como “Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad”.

Artículo 2. — Documentos a los que aplica esta Ley. (30 L.P.R.A. § 1821)

Todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 30 de abril de 2010 quedan inscritos, excepto los que se enumeran a continuación:

- (a) Documentos que comprendan segregaciones de fincas.
- (b) Documentos que comprendan agrupaciones de fincas.
- (c) Documentos que comprendan agregaciones de fincas.
- (d) Documentos que comprendan expropiaciones.
- (e) Documentos que comprendan expedientes de dominio.
- (f) Documentos en los cuales se rectifica la cabida o se describe un remanente.
- (g) Documentos constitutivos de Régimen de Propiedad Horizontal.
- (h) Documentos posteriores que surjan de los negocios jurídicos mencionados en los incisos (a) al (g) de este Artículo, así como los documentos presentados con posterioridad a la vigencia de esta Ley.
- (i) Documentos notificados, caducados o en proceso de recalificación.

Artículo 3. — Inscripción o Anotación. (30 L.P.R.A. § 1822)

Los documentos que queden inscritos en virtud de esta Ley, serán identificados en el Diario de Presentación y en la primera página del documento, con una nota que contenga la siguiente información: “INSCRITO en virtud de la Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad”.

Los Registradores de la Propiedad someterán un informe semanal a la Oficina de la Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad, en el que se desglosan los documentos que han sido identificados como inscritos en virtud de esta Ley. Deberá indicar lo siguiente: asiento, diario, número de serie y valor de los comprobantes cancelados, iniciales del empleado y la firma del Registrador a cargo de la supervisión del proceso.

Artículo 4. — Asiento de inscripción abreviado; contenido. (30 L.P.R.A. § 1823)

La calificación e inscripción de los documentos excluidos según el Artículo 2 precedente, los documentos presentados con posterioridad a la vigencia de esta Ley y/o la expedición de una Certificación Registral, motivará la extensión de un asiento de inscripción de los documentos inscritos en virtud de esta Ley. Dicho asiento contendrá solamente lo siguiente: el titular del derecho, estado civil, naturaleza del negocio jurídico, documento que lo motiva, además se hará constar si existiese cualquier condición especial, fecha y datos de presentación y derechos consignados.

Artículo 5. — Inscripción de documentos excluidos; plazo. (30 L.P.R.A. § 1824)

Los Registradores tendrán un plazo improrrogable no mayor de dos (2) años, a partir de la vigencia de esta Ley, para calificar todos los documentos que no quedan inscritos en virtud de esta Ley. Documentos presentados a partir del 1ro de mayo de 2010, tienen que ser calificados, dentro de un término improrrogable de 90 días laborables, contados a partir de la vigencia de esta Ley. El incumplimiento con los términos aquí dispuestos por razones atribuibles únicamente a la conducta del Registrador, conllevará la imposición de sanciones disciplinarias que se dispondrán en el reglamento.

Artículo 6. — Documentos presentados con posterioridad al 30 de abril de 2010 y documentos exentos bajo esta Ley. (30 L.P.R.A. § 1825)

La inscripción de los documentos presentados con posterioridad del 30 de abril de 2010, y de los documentos exentos bajo esta Ley, estará precedida por un asiento de inscripción que contendrá los requisitos establecidos en el Artículo 4 de esta Ley.

Esta inscripción o anotación precedente se hará bajo un solo asiento de inscripción, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento, y contendrá la firma del Registrador.

Artículo 7. — Presunción de corrección. (30 L.P.R.A. § 1826)

Las inscripciones practicadas en virtud de esta Ley, se presumen correctas. La corrección de cualquier error se hará de conformidad con la [Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”;](#) y el [Reglamento](#)

[para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674 de 13 de julio de 1980, según enmendado](#), o cualquier Reglamento posterior.

Artículo 8. — Aranceles. (30 L.P.R.A. § 1827)

Los aranceles consignados con los documentos inscritos al amparo de esta Ley se entenderán correctos y quedan automáticamente cancelados.

Artículo 9. — Recogido y destrucción de documentos inscritos. (30 L.P.R.A. § 1828)

Los documentos inscritos en virtud de esta Ley, se conservarán en el Registro de la Propiedad por un periodo de dos (2) años a partir de la vigencia de esta Ley, siempre y cuando se haya extendido un asiento de inscripción, según lo dispuesto en el Artículo 4 de esta Ley. Transcurrido este plazo y extendido el asiento de inscripción, se retendrán los documentos en el Registro por un periodo adicional de 90 días antes de proceder conforme a la Ley Núm. 444 de 22 de septiembre de 2004, conocida como la Ley de Destrucción de Documentos.

No obstante a lo anterior, los documentos constitutivos de servidumbres y condiciones restrictivas relacionados con urbanizaciones y regímenes de propiedad horizontal quedarán legajados en la Sección del Registro correspondiente.

Artículo 10. — Separabilidad. (30 L.P.R.A. § 1821 nota)

Si algún artículo de esta Ley fuese declarado nulo por un Tribunal con jurisdicción sobre la materia, los demás artículos quedarán vigentes.

Artículo 11. — Prescripción. (30 L.P.R.A. § 1829)

Cualquier reclamación contra el Notario autorizante de un documento inscrito en virtud de esta Ley que provenga de algún error causado o que surja por motivo de las inscripciones hechas en virtud de esta Ley, prescribirá al año de haberse extendido y firmado el asiento de inscripción. La prescripción no será de aplicación a actos fraudulentos o contrarios a la Ley.

Artículo 12. — Salvedad. (30 L.P.R.A. § 1830)

Las disposiciones de esta Ley son de carácter transitorio. Las mismas obedecen a circunstancias extraordinarias, de emergencia, salvaguardan la vigencia de los principios hipotecarios y prevalecerán sobre cualquier ley o reglamento que contravenga la misma.

Artículo 13. — Reglamento. (30 L.P.R.A. § 1831)

El Secretario de Justicia dispondrá de un plazo de cuarenta (40) días, a partir de la aprobación de esta Ley, para adoptar el reglamento para su implementación.

Artículo 14. — Vigencia.

Esta Ley entrará en vigor cuarenta y cinco (45) días a partir de su aprobación.

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 esta Ley. 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 a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. 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 las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica.
Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.