

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

19na. Asamblea
Legislativa1ra. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S.

de abril de 2021

Presentado por los señores Rivera Schatz, Neumann Zayas, Ríos Santiago, Villafañe Ramos, Matías Rosario y las señoras Padilla Alvelo, Riquelme Cabrera, Morán Trinidad, Soto Tolentino, Jiménez Santoni

Referido a

LEY

Para crear la “Ley para Facilitar la Inscripción de Documentos en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico”; a los fines de disponer que todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico en o antes del 31 de diciembre de 2020 se sometan a una calificación limitada en cuanto a los principios de especialidad y tracto registral; para disponer sobre documentos exentos de esta Ley; establecer un plazo para la inscripción de todos los documentos; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Registro de la Propiedad de Puerto Rico es una entidad adscrita al Departamento de Justicia que tiene por objeto la inscripción de los documentos relacionados a las diversas transacciones sobre los bienes inmuebles. Además, provee publicidad sobre dichas transacciones al público general, en donde predominan los notarios, estudiadores de título y entidades bancarias.

El Registro representa para Puerto Rico un importante motor de actividad económica que contribuye sobre \$45 millones de dólares anuales en ingresos para el Fondo General. Además, el Registro de la Propiedad es responsable de habilitar y viabilizar unos \$22 billones de dólares anuales en transacciones comerciales relacionados a propiedades inmuebles.

El Registro está compuesto por veintinueve (29) secciones ubicadas en 13 localidades a través de la Isla. Cuenta con un total de 300 empleados, entre ellos, treinta y siete (37) Registradores de la Propiedad. Los empleados llevan a cabo tareas sumamente especializadas con conocimiento en el campo de los derechos reales, obligaciones y contratos, familia, sucesiones y derecho notarial, entre otros.

Mediante la aprobación de la Ley 210-2015, según enmendada, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” se creó el Registro Inmobiliario Digital de Puerto Rico. El proyecto comenzó con la digitalización de más de 24 millones de folios de inscripción y la implantación de la aplicación Karibe en marzo de 2016.

Karibe es la herramienta actual de informática registral y representa para Puerto Rico un avance excepcional en cuanto al registro y publicidad de los derechos reales sobre las propiedades inmuebles. Es un sistema de inscripción ágil y eficaz que provee la mecanización del cien por ciento (100%) de las operaciones del Registro en un ambiente libre de papeles. También permite el acceso a nuestros ciudadanos a través del internet 24 horas al día, 7 días a la semana. Karibe sigue demostrando ser una herramienta expedita en el despacho e inscripción de documentos. De igual manera, permite que los servicios continúen, independientemente que ocurran eventos naturales o atmosféricos. Así, por ejemplo, esta herramienta digital ha permitido la continuidad de los servicios luego de eventos naturales, como lo han sido el paso de los huracanes Irma y María, los terremotos del 2020 y la pandemia del COVID-19.

Al 1 de febrero de 2021, el Registro de la Propiedad cuenta con 327,482 documentos pendientes de inscribir. La meta prioritaria es eliminar dichos documentos pendientes. Por otra parte, el Registro lleva 25 meses continuos inscribiendo más documentos de los que se presentan. Durante dicho periodo se han trabajado 376,751 documentos, lo cual representa una reducción de 27% del inventario de documentos pendientes. Inclusive, desde el comienzo de la pandemia, la labor del Registro de la Propiedad ha demostrado un crecimiento de un 35% en el despacho e inscripción de documentos.

El presente proyecto de ley, unido con otras iniciativas del Departamento de Justicia, y el compromiso y dedicación de los empleados y Registradores, nos presentan un escenario idóneo para actualizar el Registro de la Propiedad. Muchos de los documentos pendientes de inscripción presentan problemas notariales y legales que impiden su inscripción y a su vez afectan a miles de ciudadanos, que, al no tener sus documentos inscritos, no cuentan con la protección, seguridad y garantía que provee nuestro Sistema Registral. Algunos de estos documentos datan de fechas tan distantes como el 1996. Por otra parte, este proyecto habilitaría la entrada expedita de miles de hipotecas, brindándole seguridad de crédito a las instituciones bancarias, financieras y compañías de seguros de título.

La estructura organizacional del Registro de la Propiedad está lista para despachar e inscribir los documentos presentados con agilidad y eficiencia. La experiencia adquirida nos demuestra que con la Ley 216-2010, para agilizar el registro de la propiedad, se logró la inscripción de 300 mil documentos. Este nuevo proyecto de ley busca agilizar la inscripción de todo documento presentado en o antes del 31 de diciembre de 2020 bajo unos parámetros mínimos de calificación que garanticen los principios registrales de tracto y especialidad. En adición, los asientos de inscripción contendrán la información requerida por la actual Ley 210-2015 y la misma será alimentada en su totalidad en la base de datos de Karibe.

Las inscripciones bajo esta ley se podrán ejecutar de manera expedita lo que permitirá actualizar los datos del Registro de la Propiedad en un término 2 a 3 años. Uno de los factores que contribuirá a su celeridad es la reducción significativa en los procesos de notificación de documentos, uno de los trabajos más complejos dentro del Registro.

La institución del Registro siempre ha representado garantía y certeza, además de propiciar un ambiente seguro para llevar a cabo negocios relacionados a los bienes inmuebles. Un Registro de la Propiedad actualizado elevaría aún más la calidad de sus servicios en un momento histórico en donde es imperativo robustecer la economía puertorriqueña.

En resumen, esta Administración está comprometida en crear una estructura gubernamental enfocada en la eficiencia y la ejecución donde se simplifiquen los trámites. Así, conscientes de la importancia que tiene el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como vehículo para viabilizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, al asegurar la certeza y publicidad de los derechos que allí constan inscritos o anotados, se reconoce la necesidad de establecer una base jurídica moderna, atemperada a los nuevos desarrollos legales y jurisprudenciales y a los nuevos modos de hacer negocios. Para que el Registro de la Propiedad de Puerto Rico continúe siendo un derecho y sistema registral inmobiliario de primer orden, se adopta esta Ley para el beneficio y como aportación significativa al desarrollo económico de todo Puerto Rico

En virtud de lo anterior, consideramos que esta propuesta legislativa es una alternativa prudente y responsable para el mejor desempeño del Registro de la Propiedad.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Título

2 Esta Ley se conocerá como “Ley para facilitar la inscripción de documentos en el
3 Registro de la Propiedad de Puerto Rico”.

4 Artículo 2.-Documentos a los que aplica esta Ley. Calificación limitada por el
5 Registrador de la Propiedad.

6 La presente ley aplicará a todos los documentos presentados en el Registro de la
7 Propiedad en o antes del 31 de diciembre de 2020, que cuenten con tracto registral y
8 que estén presentados en la finca correcta. Los mismos estarán sujetos a una
9 calificación limitada por parte del Registrador de la Propiedad, según se disponga por
10 Reglamento.

1 Artículo 3.-Inscripción o Anotación.

2 El asiento de inscripción de los documentos cubiertos por esta ley indicará al
3 final: “INSCRITO en virtud de la Ley para facilitar la inscripción de documentos en el
4 Registro de la Propiedad de Puerto Rico”.

5 Artículo 4.- Requisito de Tracto Registral

6 El documento que cuenta con tracto registral es aquel que cumple con lo
7 dispuesto en el Artículo 57 de la Ley 198 del 8 de agosto de 1979 o el Artículo 17 de la
8 Ley 210-2015.

9 Artículo 5. - Término para inscribir los documentos

10 Los Registradores tendrán un plazo de dos (2) años, a partir de la vigencia de
11 esta Ley, para proceder con la calificación limitada, inscripción o notificación los
12 documentos. Dicho plazo puede ser extendido por el Secretario de Justicia en
13 coordinación con el Director Administrativo del Registro de la Propiedad, mediante
14 Orden Administrativa a esos efectos.

15 Artículo 6.- Documentos que no cuentan con tracto registral. Procedimiento.

16 Un documento que carezca de tracto registral, según lo dispuesto en el Artículo
17 4 de la presente ley, será notificado, solamente en cuanto a la falta de tracto. Si dicha
18 falta es corregida dentro del término establecido para la corrección de documentos en
19 la Ley 210-2015, el documento y sus posteriores continuarán tramitándose bajo la
20 presente ley, siempre y cuando hayan sido presentados en o antes del 31 de diciembre
21 de 2020. Cada documento deberá cumplir con el requisito de tracto registral
22 individualmente.

1 Artículo 7. - Documentos presentado en la finca incorrecta.

2 Un documento que sea presentado en la finca incorrecta será notificado
3 conforme a lo dispuesto en el Reglamento.

4 Artículo 8. - Presunción de corrección.

5 Las inscripciones practicadas en virtud de esta Ley gozarán de la presunción
6 de corrección establecida en la Ley 198 del 8 de agosto de 1979 o la Ley 210- 2015. La
7 corrección de cualquier error se hará de conformidad con dichas leyes.

8 Artículo 9. - Aranceles

9 Los aranceles consignados con los documentos inscritos al amparo de esta Ley
10 se aceptarán como correctos.

11 Artículo 10. -Reglamentación

12 El Secretario de Justicia podrá enmendar o aprobar cualquier reglamentación,
13 orden administrativa, o carta circular para dar fiel cumplimiento a esta Ley.

14 Artículo 11.- Cláusula Derogatoria.

15 Cualquier disposición de ley o reglamentación que sea incompatible con las
16 disposiciones de esta Ley queda por la presente derogada hasta donde existiere tal
17 incompatibilidad.

18 Artículo 12.- Clausula de Separabilidad

19 Si cualquier parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la
20 resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni
21 invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a
22 parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la

- 1 aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier parte de esta Ley fuera
- 2 invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto
- 3 dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas
- 4 personas o circunstancias en las que se pueda aplicar válidamente.

5 Artículo 13.- Vigencia

- 6 Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.