

**PROPUESTA DE ENMIENDAS A OTROS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS**

Como parte de su plan de trabajo, la Subcomisión de Práctica Notarial realizó un análisis general sobre los estatutos siguientes: (1) la Ley Núm. 210-2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley Núm. 210-2015);<sup>1</sup> (2) la Ley Núm. 209-2015, que enmienda la Ley Núm. 91 de 30 agosto de 1970, conocida como la Ley para establecer el arancel de los Derechos que se han de pagar por las operaciones en el Registro de la Propiedad (Ley de Aranceles);<sup>2</sup> (3) el Reglamento general para la ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico – Ley Núm. 210-2015 (Reglamento de la Ley Núm. 210-2015), y (4) el Reglamento general para la aplicación de la Ley Núm. 209-2015 (Reglamento de la Ley Núm. 209-2015).

Los referidos estatutos sufrieron cambios sustanciales durante los pasados años, impactando directamente el Derecho Registral Inmobiliario y Arancelario. Por esta razón, la Comisión Notarial estimó importante la discusión de aquellos asuntos que inciden directamente sobre la función notarial y el notariado.

Evaluated el impacto en la función notarial de los artículos y reglas más relevantes a la práctica notarial contenidos en las leyes antes enumeradas, a continuación, se presentan una serie de enmiendas desarrolladas por la Subcomisión de Práctica Notarial y acogidas por la Comisión Notarial. Ello, a los fines de atender aquellos asuntos que podrían generar conflicto en la función notarial en su intervención con el Registro de la Propiedad.

**1. Ley Núm. 210-2015 conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico****Artículo 30. División y adjudicación de bienes gananciales; requisito indispensable (30 LPRA sec. 6045)**

Para transferir parte de la titularidad de un bien inmueble perteneciente a la sociedad legal de ganancial luego de un divorcio, no será requisito previo la división y adjudicación de dicho inmueble entre los miembros de la sociedad de gananciales para que se inscriba a nombre de la parte interesada, si en la escritura de adjudicación o de cesión de la participación post-ganancial, las partes adjudican el valor de la participación cedida. Es requisito indispensable

---

<sup>1</sup> Ley Núm. 210-2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley Núm. 210-2015), 30 LPRA sec. 6001 *et seq.*

<sup>2</sup> Ley Núm. 91 de 30 de agosto de 1970, según enmendada, conocida como la Ley para establecer el arancel de los Derechos que se han de pagar por las operaciones en el Registro de la Propiedad (Ley Núm. 91-1970), 30 LPRA sec. 1767a *et seq.*

el otorgamiento de la escritura de cesión o adjudicación para transferir parte de la titularidad perteneciente a la sociedad legal de gananciales.

La división y adjudicación de bienes gananciales también podrá ser inscrita mediante la presentación de sentencia judicial final y firme, acompañada de orden y mandamiento. La sentencia u orden deberá contener lo siguiente: descripción de la finca con sus datos registrales, valor de la participación adjudicada y nombre y circunstancias personales del adjudicatario.

## **Comentario**

El Artículo 30 de la Ley Núm. 210-2015 establece como requisito indispensable para transferir parte de la titularidad de un bien inmueble ganancial el otorgamiento de una escritura de cesión o adjudicación.<sup>3</sup> La Comisión Notarial apuntó que el lenguaje adoptado en el referido Artículo resulta confuso y está abierto a más de una interpretación, por lo que debe ser revisado conforme con el ordenamiento jurídico vigente.

Por otro lado, los comisionados y las comisionadas resaltaron que el Artículo 30 sugiere que la división y adjudicación del inmueble perteneciente a la sociedad post ganancial no podrá ser inscrita mediante la presentación de sentencia judicial firme. Ante ello, recomendaron enmendar el Artículo 30, a los fines de aclarar que la inscripción de la división y adjudicación de bienes inmuebles gananciales podrá realizarse mediante la presentación de la sentencia judicial firme, acompañada de la orden y mandamiento del tribunal.<sup>4</sup> Además, establece que la sentencia u orden deberá contener la descripción de la finca con sus datos registrales, el valor de la participación adjudicada y nombre y circunstancias personales del adjudicatario.<sup>5</sup>

### **Artículo 42. Fecha de efectividad (30 LPRA sec. 6062)**

Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la ~~anotación~~ presentación.

Las anotaciones preventivas de créditos refaccionarios surtirán plenos efectos desde la fecha de presentación del documento que las produjo.

La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción o asiento que corresponda cuando la persona a cuyo favor esté constituida adquiera el

---

<sup>3</sup> Art. 30 Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6045.

<sup>4</sup> La comisionada Rosibel Carrasquillo Colón solicitó que se hiciera constar su objeción a la enmienda propuesta.

<sup>5</sup> Téngase presente, por ejemplo, que el Artículo 27 de la Ley Núm. 210-2015 establece que la resolución de venta de inmuebles o derechos reales podrá ser inscrita mediante la presentación de una sentencia judicial firme ordenando la resolución del contrato. Art. 27 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6042.

derecho anotado o, en su caso, proceda verificar el respectivo asiento conforme a la ley. Esta conversión se practicará según se disponga por Reglamento.

## **Comentario**

El Artículo 42 de la Ley Núm. 210-2015 establece que las anotaciones preventivas serán efectivas desde la fecha de su anotación.<sup>6</sup> No obstante, los comisionados y las comisionadas acordaron que, para eliminar la incertidumbre sobre las constancias del Registro de la Propiedad, se debe retrotraer la fecha de efectividad de las anotaciones preventivas a la fecha de su presentación. La enmienda propuesta por la Comisión Notarial reestablece la normativa que disponía el Artículo 124 de la derogada Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.<sup>7</sup>

### **Artículo 241. Recalificación; plazo de presentación; contenido, calificación consentida (30 LPRA sec. 6401)**

A partir de la vigencia de esta Ley el notario, funcionario autorizado o el interesado que no esté conforme con la calificación del Registrador podrá, dentro del término improrrogable de veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación, presentar un escrito de recalificación exponiendo sus objeciones a la calificación, los fundamentos legales y una solicitud específica de lo que interesa.

[...]

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

## **Comentario**

Acorde con el Artículo 241 de la Ley Núm. 210-2015, durante el proceso de recalificación, si se emiten tres notificaciones al notario o a la notaria y procede a presentar nuevamente el documento objeto de recalificación sin corrección, se negará la inscripción de

---

<sup>6</sup> Art. 42 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6062.

<sup>7</sup> Art. 24 de la derogada Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA ant. sec. 2413. ("Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la presentación del documento que motivó la anotación").

plano y se podrá iniciar una acción disciplinaria en contra del y de la profesional de la notaría.<sup>8</sup> La Comisión Notarial determinó enmendar la última oración del último párrafo del Artículo 241 con el fin de eliminar la facultad otorgada al Registrador o la Registradora para iniciar automáticamente una acción disciplinaria contra un notario o una notaria. Los comisionados y las comisionadas estimaron que la tramitación de una acción disciplinaria tras la tercera notificación de faltas, sin ser presentado el documento corregido, podría resultar arbitraria. De forma particular, resaltaron que pudieran suscitarse circunstancias en que el notario o la notaria de buena fe entienda que el documento objeto de recalificación está libre de error conforme a Derecho o, en su caso, su corrección esté fuera de su control.

### **Artículo 89. Constancia notarial (30 LPRA sec. 6116)**

En la escritura de modificación, novación, permuta, y en todos los casos de instrumentos negociables garantizados por hipoteca, el notario autorizante deberá hacer constar que tuvo ante sí los instrumentos y que tomó razón en ellos de los cambios efectuados.

### **Comentario**

Aunque no se incluye una enmienda específica, el Artículo 89 de la Ley Núm. 210-2015 fue objeto de amplia discusión por parte de los comisionados y las comisionadas de la Comisión Notarial. El referido estatuto dispone que en las escrituras de modificación, novación, permuta y en cualquier caso sobre instrumentos negociables garantizados por hipoteca, el notario o la notaria autorizante deberá dar fe que tuvo ante sí el instrumento y anotó en él cambio efectuado.<sup>9</sup> Por su parte, la Regla 89.1 del Reglamento de la Ley Núm. 210-2015 establece que en los casos antes mencionados la parte otorgante exhibirá el instrumento al notario o a la notaria, quien insertará la correspondiente nota de liberación, permuta, posposición, novación o modificación sobre la faz del mismo instrumento.<sup>10</sup> Además, instituye que, cuando no quede espacio disponible en el instrumento, la nota correspondiente se realizará en un *allonge* adherido permanentemente al instrumento.

Además, fue objeto de discusión las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales referentes a la modificación de los instrumentos negociables.<sup>11</sup> Se aludió por algunos de los comisionados y las comisionadas que el referido estatuto permite realizar

---

<sup>8</sup> Art. 241 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6401.

<sup>9</sup> Art. 89 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6116.

<sup>10</sup> Regla 89.1 del Reglamento general para la ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico – Ley Núm. 210-2015 (Reglamento de la Ley Núm. 210-2015).

<sup>11</sup> Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 401 *et seq.*

modificaciones a los instrumentos negociables a través de un *allonge* adherido permanentemente al instrumento, sin necesidad de tener el documento ante sí, lo cual resulta contrario a las disposiciones del Artículo 89 de la Ley Núm. 210-2015. Además, arguyeron que las discrepancias entre la Ley de Transacciones Comerciales y la Ley Núm. 210-2015 entorpecen el tráfico jurídico.

Sin embargo, una mayoría de los comisionados y las comisionadas coincidió que, desde la perspectiva de la fe pública notarial, la posesión del instrumento negociable es necesaria para acreditar que se tiene el derecho a modificar el instrumento. Puntualizaron que permitir que cualquier persona que no acredite la posesión de un instrumento ejerza un derecho sobre el mismo pone en tela de juicio la seguridad del tráfico jurídico. En concordancia, la Comisión Notarial recomienda, de forma general, que se realice un estudio independiente sobre los referidos estatutos y se determine si resulta necesario enmendar el ordenamiento jurídico vigente, tomando en consideración la rigurosidad que exige la fe pública notarial y el interés público.

## **2. Reglamento general para la ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico – Ley Núm. 210-2015**

### **Regla 30.1. División y adjudicación de bienes gananciales; escritura requisito indispensable; documentos complementarios**

Cuando se liquida totalmente una sociedad legal de gananciales, la adjudicación de la participación que le corresponde a un excónyuge en un bien inmueble es suficiente para que se inscriba a su favor. No es necesaria la inscripción previa a favor de cada uno de los excónyuges. Es requisito otorgar una escritura de cesión o adjudicación y valorar la participación cedida o adjudicada. Se podrá acompañar como documento complementario copia certificada de la sentencia de divorcio con las estipulaciones, cuando proceda. La base para el computo del arancel es el valor de la participación o de estar gravada la propiedad, será el valor de la participación o la misma proporción aplicada a de la hipoteca, lo que sea mayor.

### **Comentario**

En concordancia con la enmienda propuesta al Artículo 30 de la Ley Núm. 210-2015, se modifica la Regla 30.1 del Reglamento de la Ley Núm. 210-2015 para establecer que se podrá acompañar como documento complementario copia certificada de la sentencia de divorcio con las estipulaciones para la inscripción de la división y adjudicación de bienes gananciales.

Por otro lado, los comisionados y las comisionadas resaltaron que la interpretación de las disposiciones de la Regla 30.1 y del Artículo 2 de la Ley de Aranceles relacionadas con el cómputo para determinar los aranceles de inscripción en la división y adjudicación de una propiedad ganancial gravada por una hipoteca ha causado confusión tanto entre los notarios y las notarias como en los Registradores y las Registradoras de la Propiedad. Ante ello, se recomendó modificar la última oración de la Regla para disponer como base para el cómputo del arancel la cantidad que resulte mayor entre el valor de la participación o, de estar gravada la propiedad, el valor de la participación o la misma proporción aplicada a la hipoteca. Más adelante se propone una enmienda correspondiente al referido Artículo 2 de la Ley de Aranceles.

### **Regla 107.2. Contenido de la orden de confirmación.**

La orden de confirmación requerida por el Art. 107 de la Ley deberá contener, además de los requisitos establecidos en la ley, lo siguiente:

1. Determinación relacionada a la adquisición de jurisdicción del tribunal sobre los titulares registrales;

2. Valor de tasación con que inicia la primera subasta;

3. Número de la subasta celebrada y el precio en que se vende o adjudica la propiedad;

4. Descripción de la propiedad ejecutada con sus datos registrales;

5. Identificación de la hipoteca ejecutada incluyendo los datos de la escritura de constitución de hipoteca, incluyendo el número de testimonio;

6. Determinación de cumplimiento con los requisitos de notificación establecidos en la Regla 51.7 de Procedimiento Civil.

### **Comentario**

El Artículo 107 de la Ley Núm. 210-2015 establece que, celebrada una subasta, el tribunal, a petición de parte, dictará una orden mediante la cual confirmará la adjudicación o venta de los bienes hipotecados.<sup>12</sup> La referida orden de confirmación, según dispone el artículo, será requisito indispensable para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adjudicación o venta.<sup>13</sup> No obstante, el referido artículo falla en establecer los requisitos mínimos de contenido para la orden de confirmación. La Comisión Notarial decretó que resulta necesario establecer específicamente la información que deberá contener la orden de confirmación. A tono con ello, recomienda la adopción de una nueva Regla 107.2 al Reglamento de la Ley Núm. 210-2015. Esta nueva regla enumera la información que deberá

---

<sup>12</sup> Art. 107 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6144

<sup>13</sup> Íd.

contener la orden de confirmación requerida por el Artículo 107 de la Ley Núm. 210-2015, además de los requisitos establecidos en la ley.

### **Regla 267.3 – Carta de crédito; expedición; uso y prohibición**

La carta de crédito por el retiro de los documentos aplicará para todos los documentos pendientes de inscripción en el registro, independientemente de la fecha de su presentación.

[...]

~~Se podrá utilizar El uso de la carta de crédito estará limitado para el pago de los derechos de inscripción de los documentos que se presenten por la vía presencial y podrá combinarse con otros comprobantes para completar los derechos de inscripción correspondientes. Se prohíbe su uso en la presentación por la vía telemática y para la solicitud de certificaciones registrales.~~

[...]

### **Comentario**

El Artículo 267 de la Ley Núm. 210-2015 dispone que el Registro de la Propiedad expedirá cartas de crédito por la totalidad de los derechos de inscripción que fueron pagados y cancelados al momento de la presentación cuando un documento sea retirado sin que se realice operación registral alguna.<sup>14</sup> Además, establece que las cartas de crédito podrán ser utilizadas para satisfacer el pago de los aranceles de inscripción de cualquier documento cuya inscripción se solicite.<sup>15</sup>

Por su parte, la Regla 267.3 del Reglamento de la Ley Núm. 210-2015 limita el uso de las cartas de crédito al pago de los derechos de inscripción de los documentos que se presenten por la vía presencial, prohibiendo, de tal forma, su uso en la presentación por la vía telemática.<sup>16</sup> La Comisión Notarial recomendó modificar el lenguaje de la referida regla, para ampliar el uso de las cartas de crédito para el pago de los derechos de inscripción, ya sea mediante la presentación presencial o por la vía telemática.

---

<sup>14</sup> Art. 267 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6451

<sup>15</sup> Íd.

<sup>16</sup> Regla 267.3 del Reglamento de la Ley Núm. 210-2015, *supra*.

### **3. Ley 209-2015, conocida como la “Ley para establecer el arancel de los Derechos que se han de pagar por las operaciones en el Registro de la Propiedad”**

#### **Artículo 2 Derechos a pagar--Normas (30 LPRA sec. 1767b)**

El arancel establecido en los números 1 al 4 anteriores regirá de acuerdo con las normas que siguen:

[...]

Decimoquinta.- En los casos de liquidación de sociedad de gananciales se cobrará por el valor total de la propiedad, excepto en aquellos casos donde las partes decidan adjudicarse participaciones concretas. En estos casos, se pagará por el valor de las participaciones. En los casos en que la propiedad esté gravada con hipotecas que sumen más que el valor de la propiedad o la transmisión se realice con posterioridad a la adjudicación, se pagará la cantidad que sea mayor entre el valor de la participación adjudicada o cedida o la misma proporción aplicada a la hipoteca.

#### **Comentario**

Los comisionados y las comisionadas compartieron su preocupación en torno a la discrepancia relacionada con las disposiciones legales que regulan la base del arancel cuando se realiza una división o adjudicación de bienes gananciales gravados por una hipoteca. En conformidad con la enmienda sugerida a la Regla 30.1 del Reglamento de la Ley Núm. 210-2015, la Comisión Notarial propuso enmendar el Artículo 2 de la Ley de Aranceles. De tal forma, se establece que en los casos en que una propiedad esté gravada con una hipoteca cuyo valor sobrepase el valor de la propiedad o la transmisión se realice con posterioridad a la adjudicación, el arancel corresponderá a la cantidad que resulte mayor entre el valor de participación adjudicada o cedida o esa proporción aplicada a la hipoteca.

### **4. Reglamento general para la aplicación de la Ley Núm. 209-2015**

**Artículo 7.2** – Una vez presentado un documento, los derechos por el asiento de presentación quedan cancelados. La devolución de otros derechos consignados ocurrirá en los siguientes casos:

[...]

6. Cuando se haya caducado un documento por no haberse corregido la falta notificada, se cancelará la totalidad de los derechos. Excepto si el interesado presenta evidencia fehaciente de que la persona que fue notificada no pudo actuar para corregir la falta, debido a causas de fuerza mayor, enfermedad, incapacidad o muerte del notificado o fallas en el sistema de

correo electrónico, en estos casos se acreditará la totalidad de los derechos de inscripción pagados.

[...]

## **Comentario**

El Artículo 7.2 del Reglamento de la Ley Núm. 209-2015 dispone que, los derechos por el asiento de presentación serán acreditados tras caducar un documento por no haberse corregido la falta notificada, cuando la parte interesada presente evidencia fehaciente de que no resultó posible corregir la falta debido a casusas de fuerza mayor, enfermedad, incapacidad o muerte de la persona notificada.

Es conocido que tras la implementación de la plataforma KARIBE, el Registro de la Propiedad emite las notificaciones de faltas y las envía únicamente a través de la plataforma al correo electrónico del notario o de la notaria autorizante, al notario o a la notaria presentante, de ser distinto, y a cualquiera otra dirección provista en la presentación. Los comisionados y las comisionadas expresaron su preocupación en torno a la posibilidad de que los correos electrónicos de notificaciones de faltas emitidos por el Registro de la Propiedad a través de la plataforma KARIBE no sean recibidos por la persona a quien fueron enviados. Así las cosas, se recomienda enmendar el Artículo 7.2 del Reglamento de la Ley Núm. 209-2015, a los fines de disponer que los derechos de presentación podrán ser acreditados en aquellas instancias en que la persona a quien fue remitida la notificación presente evidencia fehaciente de que de que el correo electrónico emitido por el Registro de la Propiedad no alcanzó su destino.