

# ANÁLISIS LEGISLATIVO: EL IMPACTO DE LA NUEVA LEY HIPOTECARIA EN LA FUNCIÓN NOTARIAL

ARTÍCULO

LOURDES I. QUINTANA LLORÉNS\*

Introducción .....	716
I. Ley Núm. 210, el Reglamento Núm. 8814 y el sistema <i>Karibe</i> .....	718
A. <i>Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico</i> (Ley Núm. 210-2015).....	718
B. Reglamento General para la Ejecución de la <i>Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del ..... Estado Libre Asociado de Puerto Rico</i> (Reglamento 8814).....	721
i. Cambios reglamentarios significativos que inciden en la función notarial .....	721
C. Sistema <i>Karibe</i> .....	726
II. Cambios sustantivos de la Ley Núm. 210 que afectan el rol del notario .....	728
A. El derecho de superficie.....	728
B. El Título VII sobre agrupaciones, agregaciones y segregaciones .....	730
C. Derecho hereditario .....	733
D. División y adjudicación de bienes .....	738
E. Documentos otorgados fuera de Puerto Rico .....	739
F. Modificación de hipotecas .....	742
III. Ley Núm. 132 para enmendar los artículos 102 y 112 de la <i>Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico</i> y su interacción con el artículo 107 de la Ley Núm. 210-2015 en el proceso de ejecución de hipoteca.....	743
A. Documentos complementarios .....	748
IV. <i>Ley de aranceles</i> (Ley Núm. 209-2015).....	749
Conclusión .....	752

---

\* Profesora adjunta de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Ex Directora de la Oficina de Inspección de Notarías del Tribunal Supremo de Puerto Rico (ODIN) 2007-2013; Mediadora Certificada, Abogada y Notaria. La Profesora desea agradecer a sus asistentes de investigación y redacción durante este proyecto, Victoria Rivera Lloréns y Juan G. Álvarez Valentín. Ambos son estudiantes de segundo año y editores de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico.

## INTRODUCCIÓN

**T**RANSCURRIDOS MÁS DE TREINTA Y SEIS AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DE LA *Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad* y su Reglamento,<sup>1</sup> la Asamblea Legislativa aprobó la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (en adelante, “Ley Núm. 210-2015”).<sup>2</sup> Esta nueva Ley entró en vigor el 8 de marzo de 2016 para crear el *Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*. Primordialmente, la medida habilitó la inscripción de documentos por la vía electrónica y el acceso a las constancias del Registro Inmobiliario Digital para quienes tengan interés en conocer el estado jurídico de los derechos, actos y contratos de los bienes inmuebles.<sup>3</sup> La publicidad de los títulos incluyó las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio, así como los demás derechos reales que recaen sobre estos bienes.<sup>4</sup> Para lograr el propósito de la Ley, el Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, adoptó un sistema de registro digital denominado *Karibe*, disponible a través de la Internet. Además, la Ley Núm. 210-2015 derogó expresamente varios estatutos que impactan el quehacer del notario puertorriqueño al intervenir en los negocios jurídicos relativos al Derecho Inmobiliario Registral.<sup>5</sup> Posteriormente, el Reglamento para la implantación de esta Ley fue adoptado. Esto provocó serias interrogantes que presentaremos más adelante.<sup>6</sup>

---

1 *Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPR §§ 2001-5005 (2005 & Supl. 2015) (derogada 2015); Departamento de Justicia, Reglamento general para la ejecución de la Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Núm. 2674 (9 de julio de 1980) (derogado 2015) [en adelante Reglamento 2674], <http://www2.pr.gov/ogp/Bvirtual/leyes/referencia/PDF/Registro%20de%20la%20Propiedad/2674/2674.pdf>.

2 *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPR §§ 6001-6561 (2016).

3 *Id.*

4 *Id.*

5 Aquellas medidas derogadas incluyen: *Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979; *Ley de inscripción de sentencias que crean gravámenes sobre bienes inmuebles*, Ley de 8 de marzo de 1906; *Ley de Registro de embargos a favor del Estado Libre Asociado*, Ley de 15 de marzo de 1909; *Ley para crear un gravamen por contribuciones a favor del Estado Libre Asociado*, Ley Núm. 12 de 20 de enero de 2010; el *Registro de gravámenes por contribuciones a favor de los Estados Unidos de América*, Ley Núm. 54 de 13 de junio de 1964, y los artículos 10-19 y del 22-25 del Código de Comercio de 1932, conocido como el *Registro Mercantil*. Véase *Exposición de motivos*, *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1886-87.

6 El Reglamento Núm. 8814 fue aprobado el 31 de agosto de 2016 y publicado por el Departamento de Estado el 14 de septiembre de 2016. Departamento de Justicia, Reglamento general para la ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Núm. 8814 (31 de agosto de 2016) [en adelante Reglamento 8814], <http://www.justicia.pr.gov/wp-content/uploads/2016/04/Borrador-de-Reglamento-General-para-la-ejecución-de-la-Ley-Núm.-210-2015.pdf>.

Durante este periodo también se aprobaron dos leyes relacionadas con la implementación de la propia Ley Núm. 210-2015. La primera, la Ley Núm. 132 de 5 de agosto de 2016 (en adelante, “Ley Núm. 132-2016”), para enmendar los artículos 102 y 112 de la citada Ley.<sup>7</sup> La segunda, la Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015 (en adelante, “Ley Núm. 209-2015”), para enmendar la antigua *Ley de aranceles*.<sup>8</sup> La primera de estas medidas entró en vigor con motivos de agilizar el proceso de subasta y ejecución de inmuebles por parte de los alguaciles. La segunda, para reformar el sistema de aranceles que cancelan las operaciones que solicitan acceso al Registro de la Propiedad.

En este análisis legislativo, no solo contextualizaremos cada una de estas medidas, sino que analizaremos los mayores cambios que inciden en el ejercicio de la función notarial. Procedemos a mencionarlos brevemente a continuación: (1) la naturaleza constitutiva del derecho de superficie en virtud del Título XI; (2) la creación de un nuevo Título VII sobre agrupaciones, agregaciones y segregaciones; (3) las normas relativas a la inscripción del derecho hereditario establecidas por el Tribunal Supremo;<sup>9</sup> (4) el otorgamiento de escritura pública para que los ex cónyuges puedan ceder su participación sobre un bien inmueble perteneciente a la sociedad de bienes gananciales;<sup>10</sup> (5) los requisitos para solicitar la inscripción de un negocio jurídico celebrado fuera de la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico;<sup>11</sup> (6) los requisitos para autorizar una escritura de modificación de hipoteca;<sup>12</sup> (7) la imposición al notario que autoriza la escritura de venta judicial en el lugar en donde fue celebrada la subasta pública y los efectos de la orden de confirmación de venta judicial para propósitos de lograr la inscripción;<sup>13</sup> (8) las exigencias para autorizar un instrumento público que acredite la capacidad representativa o la autoridad del compareciente,<sup>14</sup> y (9) los efectos de la adopción de la Ley Núm. 209-2015 relativos al pago de aranceles.<sup>15</sup>

En general, la parte I de este escrito contextualizará la Ley Núm. 210-2015, su Reglamento y el sistema *Karibe*. La parte II comentará en términos sustantivos cada uno de los cambios que estas tres piezas brindan al oficio del notario. Posteriormente, las partes III y IV explorarán la Ley Núm. 132-2016 y la Ley Núm.

---

<sup>7</sup> Enmienda a la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico Ley Núm. 132 de 5 de agosto de 2016, 2016 LPR 132.

<sup>8</sup> Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA §§ 1767a-1767e (2016).

<sup>9</sup> *BL Investment Inc. v. Registrador*, 181 DPR 5 (2011); *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80 (2010); véase también 30 LPRA § 6186.

<sup>10</sup> 30 LPRA § 6045 (2016); Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 30.1.

<sup>11</sup> 30 LPRA § 6019; Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 12.1; véase también *Soto Hernández v. Registradora*, 175 DPR 575 (2009).

<sup>12</sup> 30 LPRA §§ 6115, 6116; Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 89.1.

<sup>13</sup> 30 LPRA §§ 6144, 6149; Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 112.1.

<sup>14</sup> 30 LPRA § 6017; Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 10.1.

<sup>15</sup> Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA §§ 1767a-1767e (2016).

209-2015 y su Reglamento. Todo, con el motivo de notar el impacto a la práctica notarial.

## I. LEY NÚM. 210, EL REGLAMENTO NÚM. 8814 Y EL SISTEMA KARIBE

### A. *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley Núm. 210-2015)*

Con la aprobación del Proyecto de la Cámara 2479 y el Proyecto del Senado 1400 se derogó la Ley Núm. 198-1979, conocida como la *Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, y su Reglamento.<sup>16</sup> En su momento, la Ley Núm. 198-1979 representó un paso importante hacia el desarrollo del Derecho Inmobiliario y derogó la antigua *Ley hipotecaria para las provincias de ultramar*, la cual refundía las leyes hipotecarias de Cuba, Puerto Rico y Filipinas e imponía un régimen inmobiliario conforme al Código Civil.<sup>17</sup> Sin embargo, en la exposición de motivos de la nueva Ley hipotecaria, el legislador comentó que “[e]n muchos aspectos sustantivos y procesales, la Ley Núm. 198 [del 1978], . . . no responde a los tiempos y las nuevas formas de hacer negocios que caracterizan el tráfico jurídico de bienes inmuebles en el Puerto Rico del Siglo 21”.<sup>18</sup> Asimismo, se aludió a la gran inconsistencia y confusión entre notarios y registradores; en particular, con respecto a algunos temas que motivaron la incorporación de nuevos artículos a la Ley Núm. 210-2015. Según el legislador, esto se hizo para aclarar la norma según interpretada por nuestro más alto foro.<sup>19</sup> Resulta que, además de atender la necesidad de redefinir el sistema de registro puertorriqueño mediante el uso de nuevas tecnologías, la Ley Núm. 210-2015 pretendió facilitar el tráfico jurídico y resolver algunas incongruencias sustantivas que podían agobiar al público general al momento de hacer negocios.

En consideración a estos factores, durante septiembre de 2013, el Registro de la Propiedad encaminó las gestiones necesarias para desarrollar un sistema registral digitalizado que atendiera los problemas de atraso en las inscripciones. El entonces Secretario de Justicia, el Hon. Luis Sánchez Betances, designó una comisión de trabajo para dirigir la tarea sustantiva, y otra comisión para de asistir en el diseño de la nueva aplicación tecnológica para dar paso a la publicidad registral.<sup>20</sup> El resultado fue una Ley que contiene veintidós títulos y 323 artículos que promueven un nuevo esquema normativo del Derecho Inmobiliario, pero

---

<sup>16</sup> P. de la C. 2479 de 18 de mayo de 2015, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg.; P. del S. 1400 de 18 de mayo de 2015, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg.

<sup>17</sup> LUIS RAFAEL RIVERA RIVERA, *DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO* 25-26 (3ra ed. 2012).

<sup>18</sup> Exposición de motivos, *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1886, 1888 (cita omitida).

<sup>19</sup> *Id.* en las págs. 1890-91.

<sup>20</sup> *Id.* en la pág. 1890.

que también reconocen los principios fundamentales contenidos en la previa Ley Núm. 198-1979 y la jurisprudencia.

Por otro lado, la Ley Núm. 210-2015 no fue aprobada sin antes enfrentar un fuerte escenario de crítica por los diversos usuarios del Registro de la Propiedad. Los notarios, quienes tienen una relación constante con el Registro de la Propiedad,<sup>21</sup> fueron solo algunos de los que criticaron la nueva legislación. Por ejemplo, el Instituto del Notariado Puertorriqueño y Derecho Registral (INPR), adscrito al Colegio de Abogados y Abogadas de Puerto Rico y la Asociación de Notarios —hoy Colegio de Notarios—, fue muy vocal en identificar aquellos cambios beneficiosos para la comunidad notarial y denunciar aquellos perjudiciales.<sup>22</sup>

Asimismo, tanto la Academia como la comunidad de Registradores reconocieron el valor y esfuerzo realizado por los proponentes de la Ley en lo relacionado a la digitalización del Registro; sin embargo, parecieron estar de acuerdo con que el Proyecto no estaba lo suficientemente “maduro” para ser aprobado.<sup>23</sup> El profesor Luis Rivera Rivera sometió una ponencia donde recalcó que: “[d]e nada vale tener la mejor tecnología disponible en el mercado si no se atienden los problemas sustantivos de la institución registral que, desde hace unas cuantas décadas, es un verdadero quebradero de cabezas”.<sup>24</sup> Por el contrario, profesores de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico criticaron el proceso de formulación del proyecto y sostuvieron la posibilidad de considerar una reforma parcial para implementar el sistema de registro digital nada más.<sup>25</sup> Igualmente, argumentaron que el Proyecto carecía de medidas efectivas para cumplir con el propósito legislativo; por ejemplo: (1) la ausencia de un plan presupuestario de actualización como los efectuados en España, Uruguay y Argentina; (2) las contradicciones sobre la norma para inscribir bienes de dominio público, y (3) la exclusión de varias notificaciones que reconocía la Ley anterior a titulares de derechos inscritos.<sup>26</sup> En general, establecieron que el Proyecto desvirtuaba el Registro,<sup>27</sup> y que establecía incongruencias con el Código Civil y otra legislación especial tal como la *Ley notarial de Puerto Rico*.<sup>28</sup>

---

21 Véase PEDRO MALAVET VEGA, EL DERECHO NOTARIAL EN PUERTO RICO 453-89 (2010).

22 Informe del P. de la C. 2479 de 25 de junio de 2015, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg., en las págs. 12-13; véase también Instituto del Notariado y Derecho Registral Puertorriqueño, Memorial explicativo sobre P. de la C. 2479 ante la Comisión de lo Jurídico, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg. (11 de junio de 2015); Colegio de Notarios de Puerto Rico, Memorial explicativo sobre P. de la C. 2479 ante la Comisión de lo Jurídico, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg. (15 de junio de 2015).

23 Luis Rafael Rivera Rivera, Ponencia sobre P. de la S. 1400 ante la Comisión de lo Jurídico, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg., en la pág. 2 (10 de junio de 2015).

24 *Id.* en la pág. 3.

25 Luis Muñiz Argüelles *et al.*, Ponencia sobre P. de la S. 1400 y P. de la C. 2479 ante la Comisión de lo Jurídico, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg., en la pág. 1 (18 de agosto de 2015).

26 *Id.* en las págs. 4, 6 & 9.

27 *Id.* en la pág. 11.

28 *Id.* en la pág. 14.

Por otro lado, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM), por conducto de su Director Ejecutivo, Lcdo. Víctor Falcón Dávila, compareció ante la Comisión de lo Jurídico para exponer su favorecimiento al Proyecto de la Cámara 2479 y destacó que la adopción de un registro digital, el cual:

[A]segura la publicidad registral al hacer accesible a todos los que interesen consultar las constancias del Registro vía internet. Conforme la exposición de motivos del proyecto, uno de los objetivos de esta Ley es lograr la mayor brevedad de los asientos del Registro, en armonía con las exigencias modernas, en lo que respecta al CRIM, creando un Libro Único de Embargos para la presentación en línea desde las propias agencias, de los embargos que procedan conforme a derecho.<sup>29</sup>

La Oficina del Principal Ejecutivo de Informática (OPEI) también endosó el 10 de junio de 2015 el Proyecto de la Cámara 2479 en su totalidad, al proponer importantes reformas “para viabilizar la transformación, generar mayor desarrollo económico y agilizar los servicios que el Registro le presta a la ciudadanía”.<sup>30</sup>

Asimismo, la Asociación de constructores de hogares de Puerto Rico, al presentar por conducto del director ejecutivo, Lcdo. José Feliciano, sus comentarios al referido proyecto, reconoció que contenía aspectos meritorios y positivos como brindar mayor flexibilidad al momento de inscribir lotes individuales.<sup>31</sup> Sin embargo, destacó que ameritaba cambios y aclaraciones importantes para evitar lacerar y trastocar el tráfico comercial, los diversos negocios jurídicos y la ya maltrecha economía del País. En particular, criticó el artículo 57 propuesto, hoy artículo 56, que provee para la constitución de una hipoteca legal tácita a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico sobre los bienes inmuebles del contribuyente en los casos en que se haya concedido un plan de pago de deuda por concepto de contribuciones sobre dichos inmuebles.<sup>32</sup> Fundamentaron su oposición en que resulta ser un artículo innecesario ya que estaba contenido en la *Ley de Contribución sobre la Propiedad*.<sup>33</sup>

---

<sup>29</sup> Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, Ponencia sobre P. de la C. 2479 ante la Comisión de lo Jurídico, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg., en la pág. 3 (11 de junio de 2015).

<sup>30</sup> Memorial explicativo de la Oficina del Principal Ejecutivo de Informática, Ponencia sobre P. de la C. 2479 ante la Comisión de lo Jurídico, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg., en la pág. 2 (10 de junio de 2015).

<sup>31</sup> Memorial explicativo de la Asociación de Constructores de Hogares de Puerto Rico, Ponencia sobre P. de la C. 2479 ante la Comisión de lo Jurídico, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg., en la pág. 2 (17 de junio de 2015).

<sup>32</sup> *Id.* en la pág. 3.

<sup>33</sup> Ley para crear un gravamen por contribuciones a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 12 de 20 de enero de 2010, 2010 LPR 67 (derogada 2015).

*B. Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Reglamento 8814)*

Aprobada la Ley Núm. 210-2015, vigente desde el 8 de marzo de 2016, no fue hasta el 14 de septiembre de 2016 que se aprobó el Reglamento 8814 para su implementación.<sup>34</sup> Previo a la aprobación del mismo, el artículo 310 de la nueva Ley Núm. 210-2015 ordenaba que mientras no se aprobase “el Reglamento aquí dispuesto, se estará a lo establecido en la ley y reglamento anterior en todo lo que le sea incompatible”.<sup>35</sup> Esto significó una confusión para los notarios que trabajaron durante ese periodo sin reglamento oficial bajo la Ley Núm. 210-2015, pues tenían que observar la anterior Ley y su Reglamento, aún con el conocimiento de que la Ley Núm. 210-2015 estaba en vigor.

El asunto revelado por el artículo 310 promueve la existencia de serias lagunas con respecto a la implantación de la Ley Núm. 210-2015. Personalmente, como notaria, este texto dificulta el ejercicio de la profesión por las incongruencias existentes entre las leyes y el actual silencio reglamentario en cuanto a diversas materias. Dicho silencio puede ser interpretado como si, en efecto, no existiera el Reglamento 8814 ya que un gran número de disposiciones han sido *reservadas* para el texto de la Ley Núm. 210-2015. Es decir, a pesar de que el Reglamento 8814 mantuvo algunas disposiciones similares a las del Reglamento derogado, otras reglas guardan silencio y redirigen al lector al texto de la propia Ley.

Ante esta realidad, no debería extrañarnos que se generen múltiples interpretaciones sobre la aplicación de estos artículos de la nueva Ley, pues el vigente artículo 310 ordena a utilizar el reglamento anterior en todo lo que sea incompatible con la ley actual. Esto, mientras no haya un nuevo reglamento. Como resultado, algunos artículos parecen contar con un nuevo Reglamento que nada dice sobre ellos. Sobre dichos artículos, vale la pena preguntarse si debemos optar por seguir la ley anterior o bastaría con mirar la nueva.

i. Cambios reglamentarios significativos que inciden en la función notarial

Además de la situación con el artículo 310, es importante aclarar varios requisitos, formales y procesales, que este nuevo Reglamento impone sobre la función notarial. Algunos de estos son extraídos del Reglamento anterior, sin embargo, la mayoría de los mencionados a continuación no estaban contemplados en nuestro ordenamiento. En esencia, se presentará un marco general sobre dichos cambios para luego poder discutir a fondo los cambios a la Ley que requieren mayor atención:

1. *Las manifestaciones del contenido del Registro*, incluyendo la consulta y presentación de casos, estarán accesibles a través del sistema digital *Ka-*

---

<sup>34</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 1.3.

<sup>35</sup> Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRR § 6543 (2016).

*ribe*<sup>36</sup> las veinticuatro horas del día, los siete días de la semana.<sup>37</sup> No obstante, la presentación telemática estará solamente accesible para los notarios y los funcionarios autorizados,<sup>38</sup> el público en general y los abogados que no son notarios no podrá presentar documentos a través del sistema *Karibe*.<sup>39</sup> Como resultado, el acceso que ahora le brinda el Registro al notario tendrá un impacto directo en la fe pública notarial que “le impone al notario el deber de ser diligente en su gestión y de asegurarse de cumplir con todas las solemnidades de ley al autorizar los instrumentos públicos”.<sup>40</sup> Asimismo, el deber de conocer el estado registral de la propiedad sobre la cual se otorga la escritura cobra mayor importancia.<sup>41</sup> El Tribunal Supremo ha dispuesto que el notario que autorice una escritura de compraventa y haga constar que la propiedad se halla libre de cargas y gravámenes cuando este hecho sea contrario a la realidad registral, viola la fe pública notarial y el canon 35 del Código de Ética Profesional<sup>42</sup>. Además, consignar un hecho falso en un documento notarial constituye una violación al canon 38 y cuando el notario contraviene lo que exige la ley, incurre en una práctica que al mismo tiempo constituye una violación del canon 18.<sup>43</sup> De modo tal que, ahora con el sistema de acceso telemático al Registro de la Propiedad, el cumplimiento con el deber ministerial que impone esta noble profesión no puede ser eludido por falta de información precisa o acceso al Registro.<sup>44</sup> A pesar de la responsabilidad que recae sobre el notario, consideramos que este cambio de horario resulta ser fundamental y beneficioso para el acceso al Registro y la comodidad de la notaría.

2. *En cuanto a los títulos sujetos a inscripción*, el nuevo Reglamento en su segundo Título expresa claramente aquellas cláusulas y advertencias, así como los documentos complementarios, que deban ser consignadas o acompañados en las escrituras y las actas que autoriza el notario.<sup>45</sup>
3. *Relacionado con las hipotecas*, la regla 54.1 provee nuevas definiciones, y las reglas 87.3 y 89.1 imponen la exigencia al notario de consignar una

---

<sup>36</sup> Según la regla 3.1 del Reglamento 8814, se permite el acceso al Registro mediante el sistema de informática registral de inscripción, bien sea personalmente, por vía telemática o mediante la expedición de hoja simple o de certificaciones registrales. Véase Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 3.1.

<sup>37</sup> Véase 30 LPRA § 6003; Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 3.1.

<sup>38</sup> Rivera Rivera, *supra* nota 23, en la pág. 25.

<sup>39</sup> 30 LPRA § 6433.

<sup>40</sup> *In re* Rivera Vázquez, 155 DPR 267, 276 (2001).

<sup>41</sup> *In re* Palmer Ramos, 195 DPR 245 (2016).

<sup>42</sup> CÓD. ÉTIC. PROF. 35, 4 LPRA Ap. IX, C. 35 (2012).

<sup>43</sup> *Id.* C. 38, 18.

<sup>44</sup> *In re* Rivera Vázquez, 155 DPR en la pág. 269. Véase también *In re* Toro Imbernón, 194 DPR 499 (2016); *In re* Moreira Avillán, 147 DPR 78 (1998).

<sup>45</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, Título II.



- “constancia notarial” en las escrituras de permuta de rango, posposición, liberación, novación y modificación de hipoteca.<sup>46</sup>
4. *El Título VII del Reglamento* detalla el contenido de las escrituras de agrupación, agregación y segregación simplificándole al notario el cumplimiento con el procedimiento establecido previo la autorización del instrumento público.<sup>47</sup>
  5. *El Registro de la Propiedad ya no recibe los planos físicamente, como era costumbre*. Ahora, se presentan los planos digitalizados en el Libro de Planos que opera como un archivo electrónico de las imágenes referentes a las fincas inscritas.<sup>48</sup> Dichos planos solamente se aceptarán certificados por la agencia correspondiente en formato digital, lo que representa agilidad y economía procesal. La excepción para no presentarlo será en aquellos casos en los cuales el plano o resolución tenga el número de catastro y el mismo se encuentre digitalizado y disponible a través del portal de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPE) o la agencia correspondiente.<sup>49</sup>
  6. *Se aclara el Título X del reglamento anterior* y se establece el contenido de las escrituras que recaen sobre un contrato de alianza público privada y las concesiones administrativas. El artículo 162 de la Ley define la concesión administrativa como “un negocio jurídico por el cual una administración pública adjudica, asigna o confiere la explotación de bienes del dominio público a una persona o ente privado”.<sup>50</sup> A su vez, la Alianza Público Privada es un acuerdo cuyos términos están provistos en un Contrato de Alianza. El Reglamento que acompaña la nueva Ley hipotecaria, además, aclara los requisitos de inscripción para cada una de estas figuras y los procedimientos a seguir junto a sus prohibiciones.<sup>51</sup>
  7. *Ahora existen solo dos clases de certificaciones registrales: con estudio y relación de asientos vigentes y las negativas*.<sup>52</sup> El artículo 223 de la Ley Núm. 210-2015 y las reglas 223.1 y 223.2 dejan meridianamente establecido que las solicitudes solamente se podrán recibir y expedir por la vía electrónica, cuya copia electrónica será conservada en el Registro.<sup>53</sup> Las

---

<sup>46</sup> *Id.* RR. 54.1, 87.3 & 89.1.

<sup>47</sup> *Id.* Título VII.

<sup>48</sup> *Id.* RR. 149.1 & 253.2.

<sup>49</sup> *Id.* R. 253.2.

<sup>50</sup> Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRR § 6251 (2016).

<sup>51</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, RR. 162.1-165.1.

<sup>52</sup> 30 LPRR § 6362.

<sup>53</sup> 30 LPRR § 6366; Reglamento 8814, *supra* nota 6, RR. 223.1 & 223.2.

certificaciones serán autenticadas según dispone la *Ley de transacciones electrónicas*.<sup>54</sup>

8. Según el Reglamento, el trámite de las cartas de crédito será exclusivamente por el sistema de informática registral.<sup>55</sup> El Registro expedirá una carta de crédito por la totalidad de los derechos de inscripción “que fueron pagados y cancelados al momento de la presentación cuando un documento es retirado sin que se realice operación registral alguna”.<sup>56</sup> El notario o funcionario podrá, utilizando su cuenta de usuario, realizar el retiro del documento siempre y cuando no hayan documentos presentados posteriormente que se afecten con el retiro del mismo. En caso contrario, se deberá solicitar el retiro acompañando el consentimiento requerido por el Reglamento.<sup>57</sup>
9. El artículo 234 de la Ley Núm. 210-2015 provee expresamente que el incumplimiento con el término dispuesto para que el Registrador califique o notifique dará lugar a sanciones disciplinarias según se disponga por reglamento.<sup>58</sup> A tales fines, se adoptó la regla 234.1 para establecer el procedimiento para cuando el Registrador demore en exceso de noventa días para la calificación o notificación de defectos del documento.<sup>59</sup>

---

<sup>54</sup> 30 LPRA §6366. Actualmente, los registradores suscriben los documentos mediante la utilización de su huella electrónica. Véase Ley de transacciones electrónicas, Ley Núm. 148 de agosto 8 de 2006, 10 LPRA §§ 4081-4096 (2015).

<sup>55</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, RR. 224.1, 225.1, 267.2 & 267.5.

<sup>56</sup> 30 LPRA § 6451.

<sup>57</sup> El Reglamento indica lo siguiente: “Cualesquiera otras personas con derecho a retirar documentos de conformidad con el artículo 267(A) de la Ley podrán solicitarlo personalmente en la sección correspondiente con el recibo de presentación”. Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 267.2. Como regla general, de haberse presentado documentos posteriores que puedan quedar afectados adversamente con el retiro, se deberá acompañar con una carta por escrito acreditando el consentimiento de la persona que pueda quedar afectada, suscrita ante notario, en la cual se especifique los datos de presentación del documento en cuestión. *Id.* R. 267.3. El retiro consiste en eliminar la imagen del documento del sistema de informática registral. Generalmente, 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”. *Id.* R. 267.5. A su vez, está prohibido su uso en la presentación por la vía telemática y para solicitar certificaciones registrales. Si el recipiente de la carta de crédito no tuviera interés de utilizarla en el Registro, podrá solicitar el crédito al Secretario de Hacienda conforme al artículo 6 de la Ley Núm. 209-2015 y siguiendo el procedimiento detallado en la regla 267.5 del Reglamento. *Id.*

<sup>58</sup> A partir de la vigencia de la Ley Núm. 210-2015, los documentos se calificarán dentro del término de noventa días laborables siguientes a su presentación. 30 LPRA § 6386; véase también CRIM v. Registradora, 193 DPR 943, 948 (2015).

<sup>59</sup> Estas disposiciones hay que analizarlas en conjunto con el caso de *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*, resuelto el 12 de diciembre de 2016, en que el Alto Foro dispuso que dicho término “no es, ni puede ser, fatal”, sino de carácter directivo. Además, sostuvo que el hecho de que el término sea de carácter directivo no es óbice para que, al amparo del artículo 66.3 del anterior Reglamento, equivalente a la regla 234.1 del Reglamento 8814, se inicie el procedimiento de una queja por demora en contra del Registrador. Por tanto, a la luz de *Pedragón*, parecería ser que el Tribunal Supremo justificó que se extendiera un plazo que el legislador contempló en el estatuto. Véase *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*, 2016 TSPR 243; Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 234.1.

10. El notario y todo presentante está obligado a proveer al menos una dirección de correo electrónico a la cual le enviarán el recibo de presentación o las notificaciones de inscripción.<sup>60</sup> En el caso de los notarios, esta dirección será la misma encontrada en su perfil del Registro Único de Abogados y Abogadas de Puerto Rico (RUA). Igualmente, la dirección electrónica deberá constar en la primera página del documento que será presentado.<sup>61</sup> De conformidad con el artículo 236 de la Ley Núm. 210-2015, la notificación de defecto en el documento que impida su inscripción, se hará por escrito a través del sistema de informática registral a la dirección de correo electrónico. Además, la regla 236.2 advierte que si la dirección de correo electrónico fue provista incorrectamente, se entenderá que la notificación fue enviada, consintiendo a los defectos y los términos provistos por ley.<sup>62</sup> Por su parte, la corrección de defectos notificados solamente podrá hacerse mediante vía telemática.<sup>63</sup> Oficialmente, se eliminaron las notificaciones por fax o correo regular.
11. En ánimo de promover la agilidad en las operaciones del Registro y la diligencia que se espera del notario en atender las notificaciones que efectúa el Registrador, el artículo 240 de la Ley Núm. 210-2015 provee para referir mediante vía electrónica a la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) todo documento que haya sido notificado en tres ocasiones por los mismos defectos sin que el notario hubiera corregido los mismos.<sup>64</sup> *La regla 240.1 dispone que el referido a la ODIN incluirá las notificaciones enviadas al notario.* En el caso en que el documento se presente por cuarta ocasión “sin haberse corregido, será denegada de plano la inscripción por el Registrador, sin ulterior trámite y de manera final y firme”.<sup>65</sup>
12. Se han adoptado medidas para atender una posible interrupción o paralización de las operaciones registrales por falta de electricidad o fallos en el sistema de informática.<sup>66</sup> El artículo 255 de la Ley Núm. 210-2015 establece que los términos prescriptivos quedarán interrumpidos hasta el

---

60 Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 258.1.

61 La regla dispone de una prohibición expresa para utilizar cualquier otra vía que no sea el correo electrónico para la presentación, notificaciones o avisos de clase alguna. La regla 258.2 extiende la prohibición a la impresión o entrega personal y la expedición o envío de copias adicionales del recibo de presentación. *Id.* RR. 258.1 & 258.2.

62 Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 236.1. Además, el artículo 239 de la Ley Núm. 210-2015 dispone que: “[e]l derecho al envío de la notificación de defectos o de inscripción se entiende renunciado cuando no se haya provisto por lo menos una dirección de correo electrónico al momento de la presentación del documento”. Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA § 6391 (2016).

63 El artículo 238 de la Ley 210-2015 expresamente dispone del término de sesenta días a partir de la fecha de la última notificación para corregir los defectos. 30 LPRA § 6390; véase Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 238.1.

64 30 LPRA § 6392; Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 240.1.

65 30 LPRA § 6401.

66 *Id.* § 6418.

próximo día en que se haya corregido el imprevisto. En cuanto a los términos de caducidad, “su efecto fatal quedará suspendido mas no interrumpido, hasta la fecha en que se restablezca el sistema”.<sup>67</sup> En otras palabras, si el servicio de energía eléctrica falla a las diez de la mañana y se restablece a las diez de la noche, por tratarse de un término de caducidad, el interesado dispondrá de las dos horas restantes a partir de la fecha en que fue restablecido el servicio para cumplir con el término. La regla 255.1, sin embargo, dicta que la avería de una o varias secciones del Registro no tendrá efecto alguno en los términos de prescripción y caducidad siempre y cuando la base de control de datos y el acceso telemático estén disponibles.<sup>68</sup> Por esta razón es que la regla citada enfatiza que la interrupción o suspensión de los términos procede solamente cuando el imprevisto afecte toda la Isla.

### C. Sistema Karibe

El 11 de junio de 2015, la entonces Secretaria Asociada del Departamento de Justicia, licenciada Mayra Huergo Cardoso,<sup>69</sup> al presentar sus comentarios en torno al Proyecto de la Cámara 2479 a nombre y en representación del Secretario de Justicia, licenciado César R. Miranda, expuso que:

Para entender la magnitud e impacto del [proyecto de modernización del Registro de la Propiedad, es oportuno recordar que a comienzos del año 2013, el Registro enfrentaba las siguientes situaciones:

1. Atraso de más de 300,000 documentos
2. Procesos registrales manuales tediosos y repetitivos
3. Deterioro de los tomos históricos que contienen información registral imprescindible
4. Sistema de informática anticuado e incapaz de ser actualizado o mejorado, sin acceso a Internet o a la colecturía virtual
5. Lentitud en proveer servicios y dificultad en tener información actualizada
6. Clasificado como el 163 de un total de 189 registros de la propiedad en el mundo por un estudio del Banco Mundial del 2015<sup>70</sup>

También, señaló los esfuerzos encaminados para lograr un Registro electrónico con más de 42,000 tomos que comprenden más de doce millones de imágenes o folios digitalizados, accesibles las veinticuatro horas del día, los siete días de la

---

<sup>67</sup> *Id.*

<sup>68</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 255.1.

<sup>69</sup> Actualmente, la Hon. Mayra Huergo Cardoso se desempeña como jueza del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao.

<sup>70</sup> César R. Miranda, Secretario del Departamento de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ponencia sobre el P. de la C. 2479 ante la Comisión de lo Jurídico, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg., en la pág. 2 (11 de junio de 2015) (nota omitida) (*citando a* INFORME DEL BANCO MUNDIAL, DOING BUSINESS (2014)).

semana. Añadió que el Registro tendría una capacidad de “transmisión *súper rápida* a través de fibra óptica y cómodo ancho de banda, infraestructura del más alto calibre y una aplicación registral autóctona”.<sup>71</sup> El proyecto fue llamado *Karibe*, hecho en Puerto Rico por expertos puertorriqueños. Nos dice la licenciada Huerga Cardoso que:

Todo el proceso registral, tanto en sus aspectos internos de despacho y calificación, como en sus aspectos externos relacionados a los usuarios, se tramitarán de manera electrónica. Presentación, notificación, solicitud de certificación, estudio del historial registral, consulta del estado del documento, elaboración y firma de los asientos, pago de derechos, consulta del catastro y de los libros espaciales. Todo de manera electrónica. Es otro registro. Un registro del siglo 21.<sup>72</sup>

Según la exposición de motivos de la Ley Núm. 210-2015, el Registro se adentró por completo en la era digital en búsqueda de modernizar el proceso de presentación para que el mismo permita que el organismo principal del gobierno, a través de *Karibe*, ofrezca “certeza al tráfico jurídico de los bienes inmuebles y que declarar[e] ante el mundo quienes son los titulares o propietarios de los derechos, actos y contratos que recaen sobre esos bienes”.<sup>73</sup> La nueva Ley es clara al dedicarle al *Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, o *Karibe*, su primer Título. Este tiene como objetivo, aparte de promover una *unidad registral*, fomentar la inscripción por la vía electrónica de los derechos, actos y contratos relativos a los bienes inmuebles.<sup>74</sup> También, contiene un sistema de publicidad de títulos que incluye las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio, y de los demás derechos reales que recaen sobre los bienes inmuebles. El Título I contiene tres artículos<sup>75</sup> y aunque hace referencia al proceso de presentación e inscripción telemática a través de toda la Ley, es el Título XVII el cual regula el funcionamiento como tal del registro digital. Este último contiene veintitrés artículos y cinco subcapítulos dedicados al funcionamiento del registro digital, desde la presentación de documentos hasta el manejo del libro electrónico de embargos.<sup>76</sup>

Es importante tener en mente que a pesar de que un sector de la Academia favoreció la mecanización del Registro, la inquietud por el acceso a la información personal fue perceptible cuando presentaron planteamientos dirigidos a una posible violación a la expectativa de intimidad que tiene el propietario. En

---

<sup>71</sup> *Id.* en la pág. 3 (énfasis suplido).

<sup>72</sup> *Id.* en las págs. 3-4.

<sup>73</sup> Exposición de motivos, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1886, 1889.

<sup>74</sup> Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPR §6001 (2016).

<sup>75</sup> Estos tres artículos incluyen: el artículo 1, sobre el nombre y propósito general del Registro; el artículo 2, sobre la publicidad registral y a qué tipo de figuras o negocios jurídicos se extiende, y el artículo 3, sobre el carácter público y los horarios del Registro. 30 LPR §§ 6001-6003.

<sup>76</sup> *Id.* §§ 6411-6465.

particular, el acceso a los números de seguro social de los otorgantes que era requisito de forma en el pasado y los posibles problemas de robo de identidad.<sup>77</sup> Con esa preocupación presente, sugirieron que se limitara el acceso solo a las partes con interés o aquellos usuarios con licencia.<sup>78</sup> Además, levantaron la interrogante sobre cuál será el grado de diligencia mínima exigido por la Ley en su artículo 35<sup>79</sup> a un tercero que invoca estar protegido por la fe pública registral para ser mantenido en su adquisición y hasta qué punto se le podrá imputar responsabilidad.

Actualmente, los académicos también se cuestionan si debería surgir una obligación del tercero registral de pagar un estudio de título a través de *Karibe*.<sup>80</sup> A nuestro juicio, no se trata de una obligación de pago para realizar un estudio de título, sino del deber de toda persona que desee realizar una transacción que recaiga sobre bienes inmuebles de consultar las constancias del Registro antes de celebrar un negocio jurídico. Aunque el artículo 1 de la Ley Núm. 209-2015 (a ser discutida próximamente), autoriza el cobro de derechos de acceso y consulta electrónica de las constancias del Registro, conforme a las tarifas y procedimientos dispuestos en el reglamento, cualquier persona puede acudir a la sección de la finca para realizar el estudio de título libre de costo.<sup>81</sup>

## II. CAMBIOS SUSTANTIVOS DE LA LEY NÚM. 210 QUE AFECTAN EL ROL DEL NOTARIO

### A. El derecho de superficie

Luego de años en disputa, la Ley Núm. 210-2015 atiende la diversidad de posiciones respecto al carácter constitutivo del derecho de superficie como requisito para su eficacia. Por medio de su artículo 168, la Ley establece expresamente que el derecho de superficie se constituye “mediante su otorgamiento en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad”.<sup>82</sup>

Anteriormente, en Puerto Rico se reconocía el derecho de superficie solo en el artículo 39.1 del Reglamento anterior. El mismo disponía que “[e]l derecho de superficie *podrá* constituirse, mediante la inscripción del título donde se conceda”.<sup>83</sup> Por consiguiente, se reconocía la inscripción declarativa del derecho de

---

<sup>77</sup> Muñiz Argüelles *et al.*, *supra* nota 25, en la pág. 2.

<sup>78</sup> *Id.* en la pág. 1.

<sup>79</sup> *Id.* en la pág. 12; 30 LPRC § 6050.

<sup>80</sup> Muñiz Argüelles *et al.*, *supra* nota 25, en la pág. 12.

<sup>81</sup> Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRC §§1767a-1767e & 1767a (2016); Departamento de Justicia, Reglamento general para la aplicación de la Ley Núm. 209-2015, Reglamento Núm. 8714, R. 6.1 (8 de marzo de 2016) [en adelante Reglamento 8714], <http://www.justicia.pr.gov/wp-content/uploads/2016/03/Reglamento-General-para-la-aplicai%C3%B3n-de-la-ley-209-de-2015.pdf>.

<sup>82</sup> 30 LPRC § 6263.

<sup>83</sup> Reglamento 2674, *supra* nota 1, artículo 39.1 (énfasis suplido).

superficie debido al silencio que guardaba la Ley. En otras palabras, el Reglamento dejaba a la absoluta voluntad del titular de ese derecho la presentación del documento para su inscripción.

Fue en el caso de *Lozada Ocasio v. Registrador* que el Tribunal Supremo de Puerto Rico reconoció la existencia del derecho de superficie como un derecho real inscribible.<sup>84</sup> Para el profesor Rivera Rivera, el lenguaje del Tribunal en *Lozada Ocasio* podría estar presuponiendo la existencia del derecho de superficie antes de su inscripción.<sup>85</sup> La profesora Sarah Torres Peralta, considera que solamente los derechos reales de hipoteca y el Régimen de Propiedad Horizontal son de naturaleza constitutiva en Puerto Rico.<sup>86</sup> Según ella, el derecho de superficie, al igual que las servidumbres en equidad, es de naturaleza declarativa y no constitutiva.<sup>87</sup> Algo similar manifestó el profesor José Ramón Vélez Torres sobre la forma a seguir para el acto de su constitución. Según Vélez Torres, “debe atenderse al principio del consensualismo en la contratación; es decir, no se requiere el cumplimiento de requisito alguno de forma propio de los contratos solemnes, a menos que el acto esté destinado a ser inscrito para acogerse a los beneficios de la publicidad registral”.<sup>88</sup>

El dilema sobre la naturaleza de ese derecho y sin una normativa precisa que delineara el procedimiento ante el Registro causó que muchos notarios optaran por solicitar la inscripción del mismo a pesar de no estar obligados a hacerlo. Con la nueva Ley, no hay duda del carácter constitutivo de ese derecho real.

El Título XI acoge la norma expresada por nuestro Código y el Tribunal para así definir el derecho de superficie como “un derecho real que faculta a una persona, denominada superficiario, a construir sobre el suelo, subsuelo o vuelo de una finca o sobre una edificación existente perteneciente a otra persona, denominado superficiante”.<sup>89</sup> También, aclara el término del derecho, su transmisibi-

---

**84** El Tribunal logró esto al explicar que:

Los Lozada ciertamente no han pactado que desean someter su propiedad al régimen de la propiedad horizontal, ni que desean que el solar en que se asienta la casa, sus cimientos, paredes maestras, patio y jardín se conviertan en elementos comunes del inmueble. Ellos solo han consentido a que sobre su casa los Contreras edifiquen una segunda planta y a darle acceso a dicha segunda planta pasando por la marquesina de su casa. También han consentido a que los Contreras guarden su automóvil en dicha marquesina.

Como nuestro ordenamiento jurídico sigue la doctrina del *numerus apertus*, debe ser claro que el Art. 47 de la Ley Núm. 104 antes citada no le impide a los recurrentes inscribir su indudable derecho real.

*Lozada Ocasio v. Registrador*, 99 DPR 435, 441-42 (1970).

**85** RIVERA RIVERA, *supra* nota 17, en la pág. 48.

**86** Sarah Torres Peralta, *Los derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad*, 48 REV. COL. ABOG. 1, 4 (1987).

**87** *Id.*

**88** II JOSÉ R. VÉLEZ TORRES, CURSO DE DERECHO CIVIL, LOS BIENES LOS DERECHOS REALES 427 (1983).

**89** Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA § 6261 (2016); Véase también *Arce v. Caribbean Home*

lidad, quiénes lo pueden constituir y cómo se relaciona con otras figuras del Derecho Real, tal como las servidumbres, el tanteo, el retracto y la propiedad horizontal.

Por otro lado, el Reglamento 8814 guarda silencio en cuanto a casi todos los artículos del Título XI. Este solo opta por aclarar dos asuntos: la necesidad que tiene la persona que inscribe su propiedad de notificar la creación de una edificación bajo el régimen de propiedad horizontal, y el proceso de consolidación entre superficiante y superficiario.<sup>90</sup> No obstante, en general la inclusión del Título XI facilita la labor del notario en cuanto a la posibilidad de recurrir a una norma precisa al momento de inscribir el derecho. A su vez, le permite estar entendido de los posibles efectos que el derecho de superficie tendrá sobre las propiedades inmuebles y los derechos reales que un superficiario o un superficiante pueda tener.

#### *B. El Título VII sobre agrupaciones, agregaciones y segregaciones*

En aras de simplificar una de las causas principales para el atraso que existe en los Registros, la inscripción de desarrollos urbanos, la Ley Núm. 210-2015 atiende directamente el tema de agrupaciones, agregaciones y segregaciones bajo el Título VII. Este título recoge los artículos 136 al 152,<sup>91</sup> los cuales remplazan los confusos artículos 85, 86 y 93 de la Ley Núm. 198-1979.<sup>92</sup> Los artículos de la derogada ley aglomeraban toda la información referente a las agrupaciones, agregaciones y segregaciones y no proveían definiciones claras de lo que era cada concepto. El resultado con la nueva Ley Núm. 210-2015, la cual atiende cada proceso por separado, por lo tanto deberá ser favorable a la gestión del notario al momento de tramitar los procesos reconocidos por el Título.

La Ley Núm. 210-2015 detalla estos tres diferentes procesos registrales de manera organizada y concisa. El artículo 136 sobre agrupaciones, por ejemplo, explica que el proceso “consiste de la unión de dos o más fincas inscritas, las cuales en virtud de la agrupación se extinguen para formar una finca nueva que queda inscrita bajo un número de finca diferente”.<sup>93</sup> El artículo 143 en vez provee que la agregación de fincas ocurre cuando “a una finca inscrita de mayor cabida se le añade otra finca inscrita de menor cabida o una porción de terreno que ha sido segregado de otra finca inscrita para esos fines”.<sup>94</sup> En ese caso, la finca que subsiste en el Registro de la Propiedad es la que tenga la mayor cabida. Con la precisión de estas dos definiciones debiera minimizarse —o preferiblemente

---

Const. Corp., 108 DPR 225 (1978); *Lozada Ocasio v. Registrador*, 99 DPR 435 (1970); Cód. Civ. PR art. 284, 31 LPRA § 1115 (2015).

<sup>90</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, RR. 175.1 & 179.1.

<sup>91</sup> 30 LPRA §§ 6201-6226.

<sup>92</sup> Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA §§ 2306-2307 & 2314 (2005 & Supl. 2015) (derogada 2015).

<sup>93</sup> 30 LPRA § 6201.

<sup>94</sup> *Id.* § 6211.



desaparecer— la presentación de documentos en los que el notario autorizante confunde estas dos figuras jurídicas. Finalmente, cuando se segrega parte de una finca para crear una nueva, la porción que forma la finca nueva se inscribirá en el Registro con número diferente a la finca original.<sup>95</sup>

Por su parte, la Ley Núm. 209-2015, que enmendó la *Ley de aranceles*, aclaró el lenguaje utilizado en la redacción de sus preceptos y estableció en otros una suma fija a fin de evitarle a los Registradores y notarios el cálculo de las cantidades relativas a los procesos antes mencionados.<sup>96</sup> Esto, conforme a criterios que en ocasiones resultaban ser difusos y malinterpretados o arbitrarios.<sup>97</sup> Por lo tanto, en todos los casos de segregaciones o agrupaciones realizados por separado, queda meridianamente claro que se pagará solamente por el valor de la segregación o agrupación respectivamente. Ahora bien, en los casos en los cuales la segregación o agrupación implique en una misma transacción otro negocio jurídico, tal como una compraventa, cesión, enajenación, o cualquiera otra, se pagará solamente por el valor de estas, y no por el valor de la segregación o la agrupación.<sup>98</sup>

Igualmente, en casos de agregación, solo se cobrará el arancel a base del valor que se le asigne a la finca o la porción de la finca que se agrega, pero si es una transacción que incluye segregación, agregación y compraventa, se pagará solamente el arancel por el valor de la compraventa y no por el valor de la segregación y la agregación. Es decir, en los casos de segregación y agregación no será necesario valorar la segregación.<sup>99</sup> En casos de compraventa, segregación y agregación, el pago de la misma absorbe el cobro por las otras dos transacciones.<sup>100</sup>

Ahora bien, aunque el reglamento de la Ley Núm. 210-2015 trata de elaborar los deberes del notario al ejecutar estos procesos —parecido a la sección del Reglamento que aclara los deberes del notario referentes a la ejecución del derecho de superficie—, este guarda silencio en relación a ocho de los diecisiete artículos contenidos en su Título VII.<sup>101</sup> Esto crea el problema de que, en ocasiones, no disponemos de unos parámetros para proceder de conformidad con el estatuto; más aún, en una transacción donde la letra de la Ley puede resultar poco clara. Por ejemplo, el Reglamento no abunda acerca de las cargas y gravámenes que consten inscritos en fincas agrupadas, agregadas o segregadas. Asimismo, obvia

---

95 *Id.* § 622i.

96 Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRÁ §§ 1767a-1767e (2016).

97 Véase Exposición de Motivos, Arancel de los derechos que se han de pagar por las operaciones en el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, 1970 LPR 251.

98 Véase 30 LPRÁ § 1767b, en particular, el quinto y el sexto inciso.

99 *Id.* en el sexto inciso.

100 *Id.*

101 El Reglamento guarda silencio sobre los artículos 136, 140, 141, 143, 146, 150 y 152 de la Ley. Reglamento 8814, *supra* nota 6, Título VII; véase Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRÁ §§ 6201, 6205, 6206, 6214, 6224 & 6226 (2016).

el proceso de inscripción en los desarrollos urbanos.<sup>102</sup> No obstante, la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 210-2015, admite que: “Aunque se mantiene la prohibición de inscripción si no ha ocurrido la cesión de usos públicos, se proveen alternativas que permiten la inscripción del desarrollo de manera cónsona con nuestro ordenamiento civil”.<sup>103</sup>

Al comentar el proyecto que dio paso a esta legislación, los académicos plantearon que las disposiciones adoptadas no solucionaban los problemas que causa la falta de segregación. En particular, resolvían la negativa de las correspondientes entidades públicas a aceptar la cesión de las parcelas destinadas al uso común o público una vez concluidos los proyectos de urbanización.<sup>104</sup> Asimismo, a pesar de las numerosas enmiendas y sugerencias propuestas por la Academia, tal como la creación de un régimen sobre como inscribir urbanizaciones y los conjuntos inmobiliarios o desarrollos urbanísticos, la Ley vigente no las acogió favorablemente.<sup>105</sup> Según el profesor Rivera Rivera, la adopción de los artículos 138 al 152 (hoy artículos 136-152), estaría burlando la política pública urbanística.<sup>106</sup> El Profesor también denunció que permitir la segregación e inscripción de las parcelas destinadas al uso común —y de los demás solares del desarrollo urbano— sin presentar el documento de la cesión a la entidad correspondiente (artículo 150 de la Ley Núm. 210-2015), promovería actos ilegales del Estado.<sup>107</sup>

Por otro lado, los profesores de la Universidad de Puerto Rico se expresaron preocupados porque el artículo 152 (hoy artículo 151) permitiría una segregación sin la previa presentación de la certificación o escritura que constituye las servidumbres de utilidades públicas. Esto, podría a su vez resultar ser contrario a la actual política pública sobre planificación.<sup>108</sup> Sugirieron entonces que el proyecto de ley especificara que se requiere primero la inscripción de las servidumbres para entonces poder segregar e inscribir los solares por separados.<sup>109</sup> Esto, tampoco pareció dar resultado.

---

**102** Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 150.1.

**103** Exposición de motivos, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1892.

**104** Para más información, véanse las ponencias del P. del S. 1400 presentadas por Luis Rafael Rivera Rivera, *supra* nota 23, en las págs. 21-22; véase también Muñiz Argüelles *et al.*, *supra* nota 25, en las págs. 6-8.

**105** Véase Rivera Rivera, *supra* nota 23, en las págs. 21-24.

**106** *Id.* en la pág. 22.

**107** *Id.*

**108** Muñiz Argüelles *et al.*, *supra* nota 25, en la pág. 8 (donde se mencionan las disposiciones del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos) y en la pág. 24; véase también Junta de Planificación, Reglamento conjunto de permisos para obras de construcción y uso de terrenos, Reglamento Núm. 7951 (29 de noviembre de 2010), R. 17.3, Secciones 17.3.2. & 17.6.5, <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/7951.pdf>; Ley para la reforma de permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161 de 1 de diciembre 2009, 23 LPRA §§ 9011-9028 (2011 & Supl. 2016).

**109** Muñiz Argüelles *et al.*, *supra* nota 25, en la pág. 25.

*C. Derecho hereditario*

El artículo 8 de la Ley Núm. 210-2015, dedica el Título VI, que comprende los artículos 126 al 135, a todo lo relacionado con el Derecho Hereditario.<sup>110</sup> Este derecho se inscribirá a favor de todos los que resulten herederos mediante la presentación del testamento o la declaratoria de herederos.<sup>111</sup> La parte interesada y su notario deberán tener presente que, si en la declaratoria de herederos o el testamento no se describen los bienes, esta deberá presentarse acompañada de una instancia conforme se dispone en el Reglamento.

La Ley Núm. 210-2015 añade, asimismo, una nueva norma. Esta limita el uso de la instancia para “la aclaración de particularidades como complemento a transferencias o acciones sobre bienes inmuebles dispuestas por ley y para solicitar la cancelación de gravámenes prescritos”.<sup>112</sup> A su vez, establece clara y expresamente que una instancia *por sí sola* no es un documento admisible para crear un asiento en el Registro de la Propiedad.<sup>113</sup> Lo realmente determinante es el documento principal como lo sería, por ejemplo, la Resolución de declaratoria de herederos, el Acta de notoriedad sobre declaratoria de herederos o el testamento. El Reglamento añade que la instancia, para fines aclaratorios, podrá presentarse por una parte interesada que la suscriba ante notario o por un abogado en representación de dicha parte, en cuyo caso no tendrá que estar suscrita ante notario.<sup>114</sup>

La Ley Núm. 210-2015 incorpora cuatro nuevos artículos —127 al 130— para aclarar los requisitos que se deben cumplir al solicitar la inscripción del derecho hereditario. En primer lugar, el artículo 127 provee que un testamento será inscribible al cumplir con todos los requisitos establecidos en el Código Civil de Puerto Rico.<sup>115</sup> Originalmente, en la medida propuesta por el Proyecto de la Cámara 2479, la misma tenía el efecto de reconocerle facultad al Registrador para pasar juicio sobre la validez del testamento y en caso de que determinara que incumplía con los preceptos del Código Civil, le permitía requerir una declaratoria de herederos sin haber dado tan siquiera la oportunidad a las partes interesadas para impugnar la validez del testamento ante el Tribunal.<sup>116</sup> Entre los opo-

---

<sup>110</sup> Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRR § 6015 (2016); véase también, *id.* §§ 6181-6190.

<sup>111</sup> *Id.* § 6181. En la Ley Núm. 198-1979, este artículo aparecía como el artículo 95. Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 2015, 30 LPRR § 2316 (2005 & Supl. 2015) (derogada 2015). Este artículo añade que en el caso de que se trate de bienes que tengan la presunción de ser gananciales, la inscripción se hará solo en cuanto a la cuota abstracta e indivisa que pudiera corresponder al cónyuge difunto.

<sup>112</sup> 30 LPRR § 6016.

<sup>113</sup> *Id.*

<sup>114</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 9.3.

<sup>115</sup> 30 LPRR § 6182 (2016); véase también Cód. Civ. PR arts. 611-636, 31 LPRR §§ 2111-2152 (2015).

<sup>116</sup> Véase el segundo párrafo del propuesto artículo 130 en el P. de la C. 2479 de 25 de junio de 2015, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg., en la pág. 64, <http://www.tucamarapr.org/dnncamara/Docu>

tores a concederle al Registrador tanta amplitud en su función calificadora estaba el INPR, el cual sugirió eliminar el texto propuesto porque tendría el efecto de usurpar las facultades interpretativas y adjudicativas propias delegadas a los jueces.<sup>117</sup>

En esencia, la calificación del Registrador comprende de “las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos”.<sup>118</sup> Además, fundamentarán su calificación de los actos y contratos a registrarse en los documentos que se presenten, las leyes y los asientos registrales vigentes.<sup>119</sup> El testamento contenido en un documento notarial ha sido reconocido en nuestra jurisdicción como un acto solemne y un negocio jurídico formal, que para su eficacia jurídica tiene que cumplir con los requisitos establecidos en el Código Civil so pena de ser declarado nulo en los casos en que no se hayan observado las formalidades de ley.<sup>120</sup> Igualmente, al momento de calificar un documento notarial, el Registrador está prohibido de actuar como juez. La autoridad de decretar *erga omnes* la validez de los actos contenidos en los documentos sometidos a la calificación del Registrador está reservada solamente para los tribunales.<sup>121</sup>

---

ments/Measures/03fd7299-df85-4a67-b404-dbf41f8af580.pdf. El mismo disponía que no se inscribiría el derecho hereditario: “Cuando en el testamento se disponga del caudal en contravención con las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico en materia de herencia, en cuyo caso el Registrador podrá requerir se presente la declaratoria de herederos del causante para proceder con la inscripción del derecho hereditario”. *Id.*

**117** Memorial explicativo del Instituto del Notariado y Derecho Registral Puertorriqueño, *supra* nota 22, en la pág. 4.

**118** 30 LPRC § 6381. En la Ley hipotecaria del 1979, este artículo aparecía como el artículo 6; Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRC §2268 (2005 & Supl. 2015) (derogada 2015); véase *Chase Manhattan Bank v. El Registrador de la Propiedad*, 136 DPR 650 (1994) (Naveira de Rodón, opinión concurrente), para una discusión sobre como la certificación registral le otorga validez al negocio jurídico.

**119** 30 LPRC § 6381.

**120** Cód. Civ. PR art. 636, 31 LPRC § 2152 (2015); véase también *Paz v. Fernández*, 76 DPR 742 (1954) e *In re Ramos Vélez*, 151 DPR 186 (2000), para una discusión sobre la importancia de seguir las solemnidades del testamento y la expresión de que, según el juicio del notario, los otorgantes tienen la capacidad legal necesaria para otorgar el acto o contrato.

**121** *Cabrer v. Registrador*, 113 DPR 424, 432 (1982). En *Muller Vergara v. Registrador*, el Tribunal estableció que nuestro sistema registral inmobiliario excluye “toda idea de que el Registrador es un Juez . . . , ni tiene por objeto [d]eclarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso. . . . La calificación registral está limitada a los solos efectos de extender, suspender o negar la inscripción o anotación, nota marginal o cancelación solicitada”. *Muller Vergara v. Registrador*, 101 DPR 587, 595-96 (1973) (*citando a* II RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE, DERECHO HIPOTECARIO 243-50 (6ta ed. 1968)). El Tribunal también hace hincapié en el rol del Registrador al declarar que:

El Registrador, al calificar un documento, no resuelve cuestiones de hecho ni aprecia evidencia. Su misión [consiste] en examinar los documentos auténticos que se le presentan . . . para con . . . los datos o antecedentes que arrojen los asientos del Registro relacionados con el título presentado, determinar si puede legalmente practicarse la inscripción o anotación que se solicita.

*Id.* en la pág. 596 (*citando a* Autoridad de Tierras de PR v. Registrador, 62 DPR 506, 509 (1943)).

Consideramos oportuno mencionar que una declaratoria de herederos, un testamento o un acta de notoriedad sobre declaratoria de herederos, documento mediante el cual se sustituye al causante por sus sucesores en derecho en la masa hereditaria, no equivale al documento mediante el cual se distribuye, se vende, se cede, se divide o entrega los bienes del caudal relicto. Expresamente las reglas 127.1 y 129.1 del nuevo Reglamento detallan los documentos necesarios para la inscripción del derecho hereditario.<sup>122</sup> Por otro lado, ninguna de las reglas citadas exige, como algunos Registradores pretenden, la obligación de acompañar una Certificación negativa de deuda emitida por la Administración para el Sustento de Menores (ASUME). La *Ley orgánica de la Administración para el Sustento de Menores* requiere dicha certificación únicamente cuando se trata de la transmisión de los bienes pertenecientes al caudal hereditario.<sup>123</sup> Por lo cual, un Registrador de la Propiedad carecería de fundamento legal para notificar como falta la omisión de presentar la referida certificación, ya que los herederos resultan ser los dueños en común pro indiviso de la totalidad de la masa hereditaria. Por esta razón es que el artículo 134 de la Ley Núm. 210-2015, antes artículo 58 de la Ley Núm. 198-1979, provee que: “[l]os herederos y legatarios no podrán inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales sin que hubiesen inscrito previamente o soliciten a la vez la inscripción del título de sus causantes”.<sup>124</sup> Es a partir de la inscripción del título hereditario que los miembros de la comunidad pueden realizar actos traslativos de dominio que requieren para su inscripción presentar como documento complementario la Certificación negativa.<sup>125</sup>

Por su parte, el artículo 128 de la Ley Núm. 210-2015 provee que “[n]o se inscribirá el derecho hereditario mediante testamento, cuando del testamento conste un legado específico sobre el bien inmueble respecto del cual se solicita la inscripción de tal derecho, excepto cuando el legatario renuncie al legado o por sentencia judicial final y firme se declare inoficioso el mismo”.<sup>126</sup> Sin embargo, si alguno de los legatarios se considera persona indeterminada, el Tribunal podrá ordenar la inscripción a favor de los herederos, siempre y cuando haga la notificación previa al Secretario de Justicia, a solicitud de estos o de parte interesada, eximiéndose así del requisito de presentar la renuncia del legatario.<sup>127</sup>

El artículo 129 establece que será reconocida la declaratoria de herederos, emitida por un tribunal competente o de acuerdo con lo dispuesto en la Ley

---

122 Reglamento 8814, *supra* nota 6, RR. 127.1 & 129.1.

123 Ley orgánica de la Administración para el Sustento de Menores, Ley Núm. 5 de 30 de diciembre de 1986, 8 LPRA § 528a-1 (2014).

124 30 LPRA § 6189; Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2261 (2005 & Supl. 2015) (derogada 2015).

125 8 LPRA § 528a-1.

126 30 LPRA § 6183.

127 Reglamento 8814, *supra* nota 6, RR. 127.1 & 129.1; véase también *Narváz v. Registrador*, 156 DPR 1 (2002) y *Osorio v. Registrador*, 113 DPR 36 (1982), para una discusión sobre la inscripción de la enajenación de cuotas específicas en ciertos bienes que no hayan sido adjudicados previamente a través de partición de herencia.

Núm. 282-1999, conocida como la *Ley de asuntos no contenciosos ante notario*.<sup>128</sup> Las Actas de notoriedad deberán contener la fecha de defunción, el estado civil del causante al fallecimiento, los herederos y el derecho a la cuota viudal usufructuaria que corresponde al cónyuge superviviente, si alguno. Además, al autorizar esta acta, el notario deberá cumplir con la reglamentación notarial para asegurar la validez y eficacia del acto jurídico.<sup>129</sup>

El artículo 130 de la Ley Núm. 210-2015, define una comunidad hereditaria como aquella que “comprende la titularidad de una o varias fincas y demás bienes del caudal relicto del causante a favor de todos sus miembros sin que hayan sido establecidas las participaciones específicas que corresponden a cada coheredero”.<sup>130</sup> Por lo cual, la inscripción de los bienes que comprenden el caudal relicto de un causante a favor de la sucesión, crea una cotitularidad sobre la totalidad de los bienes.<sup>131</sup> Sin embargo, cuando se trate de bienes gananciales, estos constituyen “una comunidad de bienes en abstracto sobre la masa que perteneció a la extinta sociedad de gananciales entre el cónyuge sobreviviente y los herederos”.<sup>132</sup> Esta disposición, al igual, acoge la doctrina establecida en *Vega Montoya v. Registrador*, al establecer meridianamente que aún en aquellos casos en que el caudal relicto se trate de un solo bien o aunque la cuota de cada heredero pueda determinarse, solamente podrá inscribirse el derecho hereditario a favor de cada heredero sobre una participación abstracta e indivisa en el caudal relicto.<sup>133</sup> De esta forma, se disipa cualquier duda con respecto a la forma de proceder con la inscripción de enajenaciones o gravámenes de cuotas específicas en una finca pendiente de adjudicación, esto independientemente de la cantidad de los bienes que componen el caudal.

Por otro lado, en el artículo 130 también se incorpora lo resuelto en *BL Investment Inc. v. Registrador*.<sup>134</sup> En ese caso, BL adquirió un bien inmueble mediante venta judicial donde el 50% del inmueble pertenecía a una comunidad pos ganancial (viudo y los herederos). La inscripción del título de BL fue denegada porque del Registro de la Propiedad no surgía que la comunidad se hubiera liquidado ni tampoco surgía del instrumento público presentado el consentimiento a la venta judicial de todos los titulares. Por tal razón, la inscripción de la venta de una participación específica sobre el bien inmueble fue denegada al incumplirse con el ordenamiento jurídico. El Tribunal Supremo confirmó esta sentencia.

---

<sup>128</sup> 30 LPRÁ § 6184; Ley de asuntos no contenciosos, Ley Núm. 281 de 21 de agosto de 1999, 4 LPRÁ §§ 2155-2166 (2010).

<sup>129</sup> Reglamento notarial de Puerto Rico, 4 LPRÁ Ap. XXIV, RR. 85, 90, 92, 93, 97, 98, 99 & 100 (2012).

<sup>130</sup> 30 LPRÁ § 6185.

<sup>131</sup> *Id.*

<sup>132</sup> *Id.*

<sup>133</sup> *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80 (2010).

<sup>134</sup> *BL Investment Inc. v. Registrador*, 181 DPR 5 (2011).

A su vez, el segundo párrafo del artículo 131, atiende lo resuelto por el Alto Foro en el caso de *Colón Gutiérrez v. Registrador*.<sup>135</sup> Es decir, incorpora como requisito indispensable el consentimiento del cónyuge superviviente para la validez de las operaciones particionales al momento de inscribir en el Registro de la Propiedad adjudicaciones concretas, mientras no haya habido conversión o liquidación del usufructo viudal. En ese caso el Tribunal Supremo expresó que: “el consentimiento del cónyuge es indispensable para la validez de las operaciones particionales, y, por tanto, para que los herederos propietarios puedan enajenar o gravar los bienes hereditarios”.<sup>136</sup>

De otra parte, además del inciso cuatro del último párrafo que permite eximir el cumplimiento de la adjudicación cuando una persona haya adquirido todos los derechos hereditarios, el artículo 131 de la Ley Núm. 210-2015 enumera otras tres instancias donde igualmente no es necesaria la adjudicación del bien:

1. Cuando comparecen todos los coherederos o interesados a enajenar o gravar la totalidad de su derecho hereditario a favor de un tercero
2. Cuando todos los coherederos o interesados venden la totalidad de su derecho hereditario a favor de un comunero soltero o casado bajo el régimen de separación de bienes
3. Cuando uno o más de los coherederos transfiere su derecho hereditario o participación abstracta e indeterminada en la totalidad de la herencia<sup>137</sup>

Al autorizar una escritura de pago de legado mediante la cual el legatario pueda solicitar la inscripción de su título, el notario deberá requerir la comparecencia de todos los herederos forzosos y del legatario. La Ley también especifica que “[e]n ausencia de herederos forzosos, la escritura de pago de legado deberá ser otorgada por el albacea y el legatario”.<sup>138</sup> A su vez, la regla 132.1 aclara que: “[n]o será necesaria la inscripción previa del derecho hereditario a favor de los herederos en un inmueble específicamente legado para inscribir el inmueble a favor del legatario. . . . [ni tampoco] será necesaria la comparecencia . . . [de otros legatarios a quienes se les] haya legado otros bienes del caudal”.<sup>139</sup> Ahora bien, la copia certificada de la referida escritura sí deberá presentarse en el Registro de la Propiedad acompañada de: (1) la copia certificada de la escritura de testamento; (2) la Certificación acreditativa de testamento expedida por el Registro General de Competencias Notariales de la Oficina de Inspección de Notarías, la cual confirme que el testamento no se ha modificado ni revocado; (3) el Certi-

---

<sup>135</sup> 30 LPRR § 6186; véase también *Colón Gutiérrez v. Registrador*, 114 DPR 850 (1983).

<sup>136</sup> *Colón Gutiérrez*, 114 DPR en la pág. 858 (citando a I-VI JOSÉ MARÍA MANRESA Y NAVARRO, COMENTARIOS AL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL 930 (1973)).

<sup>137</sup> 30 LPRR § 6186. Igualmente, el artículo 1011 del Código Civil de Puerto Rico expresa que: “Cuando el testador no hubiese hecho la partición, ni encomendado a otro esta facultad, si los herederos fueren mayores y tuvieren la libre administración de sus bienes, podrán distribuir la herencia de la manera que tengan por conveniente”. Cód. Civ. PR art. 1011, 31 LPRR § 2877 (2015).

<sup>138</sup> 30 LPRR § 6187.

<sup>139</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 132.1.

ficado de defunción del causante, y (4) la Certificación del Departamento de Hacienda sobre el relevo de gravamen de contribución sobre herencia o la autorización para realizar la transacción.<sup>140</sup> Al igual, el notario debe tener en cuenta que, excepto el relevo del Departamento Hacienda requerido para los casos de inscripción del legado, para la anotación hay que presentar una instancia bajo la firma autenticada del legatario dirigida al Registrador donde el legatario aclara las particularidades.<sup>141</sup>

Por último, traemos a colación el artículo 29 de la Ley Núm. 210-2015. El mismo dispone que al solicitar la inscripción de partes indivisas —incluyendo las donaciones— se requiere precisar la porción alícuota en términos porcentuales exclusivamente sin que se concrete participación específica alguna. Por lo cual, ya no se podrá hacer referencia a unidades de moneda, de medida superficial, ni fracciones.<sup>142</sup> En la práctica, la inmensa mayoría de los notarios lo hacen de la forma que ahora proscribe la Ley.

#### *D. División y adjudicación de bienes*

La Ley Núm. 210-2015 incorpora una nueva disposición en el artículo 30 para exigir como requisito indispensable el otorgamiento de una escritura de cesión o adjudicación para transferir la titularidad de un bien inmueble que le pertenece a la sociedad legal de gananciales luego de celebrado el divorcio.<sup>143</sup> Además, este artículo dispone que no será requisito previo la división y adjudicación del bien inmueble entre los miembros de la sociedad para que se inscriba a nombre de la parte interesada. Esto ocurre solo si en la escritura de cesión o adjudicación de la participación post-ganancial, las partes le asignan el valor al bien inmueble de la participación cedida.

A estos fines, la regla 30.1 aclara que al determinar la base del arancel habrá que atenerse al valor de la participación, o si la misma está gravada, se le asigna el valor de la hipoteca, lo que resulte ser mayor entre ambos valores.<sup>144</sup> Igualmente, el notario autorizante de la escritura de adjudicación o cesión acompañará como documento complementario una copia certificada de la sentencia de divorcio y las estipulaciones cuando procedan.<sup>145</sup> La regla 30.2, a su vez, deja meridianamente clara la exigencia del otorgamiento de escritura pública para inscribir un bien inmueble a favor de cualquiera de los ex cónyuges, ya que la sentencia de divorcio por sí sola no es suficiente para inscribir el bien en cuestión.<sup>146</sup>

---

<sup>140</sup> 30 LPRA § 6187.

<sup>141</sup> *Id.* § 6188.

<sup>142</sup> *Id.* § 6044; véase también Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 29.1.

<sup>143</sup> 30 LPRA § 6045.

<sup>144</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 30.1.

<sup>145</sup> *Id.*

<sup>146</sup> *Id.* R. 30.2.



Finalmente, en caso de estar gravado el inmueble con una hipoteca se sugiere a los notarios solicitar el balance de cancelación de la obligación pendiente de saldo. Esto, para asegurarse de consignar el valor real que las partes acordaron con respecto a sus participaciones. Igualmente, se aconseja al notario indagar con las partes si hay algún crédito de naturaleza privativa que reconocer a alguno de los ex cónyuges y así plasmarlo en la escritura.

#### *E. Documentos otorgados fuera de Puerto Rico*

El artículo 12 de la Ley Núm. 210-2015, (antes artículo 46), reitera la doctrina discutida en el controvertido caso de *Soto Hernández v. Registradora*, donde el Tribunal Supremo explicó los requisitos con los que debe cumplir un documento privado de compraventa otorgado fuera de Puerto Rico ante *notary public* para lograr acceso al Registro de la Propiedad.<sup>147</sup> Como resultado, el artículo 12 de la nueva Ley ordena a que un documento otorgado en el exterior cumpla con los requisitos siguientes:

1. Que el asunto o materia del acto o contrato sea lícito y permitido por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
2. Que los otorgantes tengan la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto o contrato con arreglo a las leyes del país de otorgamiento.
3. Que cuando se relacione con bienes de menores de edad y de incapacitados, se haya dado cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
4. Que el documento haya sido legalizado por la autoridad competente del país donde fue otorgado y contenga los requisitos necesarios para su autenticación en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
5. Que el documento haya sido protocolizado por un notario en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, si para su eficacia no se requiere trámite judicial. Si el Registrador lo solicita, deberá acreditarse que en el otorgamiento del documento protocolizado se observaron las formas y solemnidades requeridas por las leyes del lugar en el que se otorgaron los actos o contratos, o en su defecto, las de Puerto Rico.
6. Se consideran documentos auténticos que no requieren protocolización, los títulos de cesiones o traspasos de propiedad inmueble u otros derechos reales llevados a cabo por funcionarios competentes del Gobierno de los Estados Unidos de América, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas o sus subdivisiones políticas.<sup>148</sup>

---

<sup>147</sup> *Soto Hernández v. Registradora*, 175 DPR 575 (2009); 30 LPRÁ § 6019; Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRÁ § 2209 (2005 & Supl. 2015) (derogada 2015).

<sup>148</sup> 30 LPRÁ § 6019. Este artículo reenumeró los requisitos comprendidos en el artículo 46 de la *Ley hipotecaria de 1979* que viene a ser su equivalente. 30 LPRÁ §§ 2209 (2005 & Supl. 2015) (derogada

En primer lugar, debemos tener presente que la opinión tomó en consideración que: “[e]n la actualidad, el intenso tráfico comercial internacional que caracteriza una economía de mercado globalizada, hace que el reconocimiento de la extraterritorialidad del instrumento notarial sea una necesidad imperiosa”.<sup>149</sup> Sin embargo, como veremos, no hay que elevar el instrumento a escritura pública bajo la regla 26 del Reglamento Notarial.

En cuanto al primer requisito, el Alto Foro, citando al profesor Eduardo Vázquez Bote, expuso que constituye “un freno al posible fraude internacional”, al exigir que la materia del acto o contrato sea cónsono tanto con las leyes de Puerto Rico como con la ley del país donde originalmente se otorga el documento.<sup>150</sup> Por otro lado, sobre la capacidad legal y el inciso 5, la regla 12.1 dispone que: “[c]uando el Registrador solicite la acreditación . . . se podrá hacer mediante una certificación del notario ante quien se suscribió el documento protocolizado o de cualquier otro notario de la misma jurisdicción [que certifique que] . . . se cumplieron con todas las formalidades y solemnidades requeridas por la jurisdicción en que se otorgó”.<sup>151</sup> En ese caso, y cónsono con la *Ley notarial*, la certificación contendrá la firma y sello del notario acreditado por la entidad correspondiente.<sup>152</sup> Sin embargo, los requisitos comprendidos en el contrato deberán cumplir con las leyes de Puerto Rico en donde están sitios como ordenan los artículos 10 y 11 del Código Civil.<sup>153</sup> Esta normativa aplica sin importar el domicilio de los titulares del bien inmueble.<sup>154</sup> Con respecto a los requisitos cuarto y quinto, hay que atenerse al artículo 38 de la *Ley notarial* y las reglas 40, 41 y 42 del Reglamento notarial.<sup>155</sup>

De la misma manera, el artículo 38 de la *Ley notarial* requiere que todo documento notarial otorgado fuera de Puerto Rico sea previamente protocolizado si se pretende que este tenga eficacia en la jurisdicción. Igualmente, el notario tiene la obligación de cancelar los correspondientes derechos arancelarios. El artículo de la *Ley notarial* explica que: “No será necesaria la protocolización de certificaciones expedidas fuera de Puerto Rico de las resoluciones adoptadas por una Junta de Directores de una entidad bancaria, corporación o fideicomiso;

---

2015). Igualmente, dispone la legislación notarial en su artículo 19 que: “[l]os funcionarios públicos autorizados por ley a representar al Estado Libre Asociado, municipios, instrumentalidades o corporaciones no tendrán que acreditar sus facultades ante el notario”. *Ley notarial de Puerto Rico*, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1978, 4 LPRÁ § 2037 (2010).

<sup>149</sup> *Soto Hernández*, 175 DPR en la pág. 588.

<sup>150</sup> *Id.* en la pág. 590 (citando a XV E. VÁZQUEZ BOTE, *II Derecho Inmobiliario Registral*, en DERECHO PRIVADO PUERTORRIQUEÑO § 15.5, 417 (1992)).

<sup>151</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 12.1.

<sup>152</sup> 4 LPRÁ § 2034.

<sup>153</sup> Cód. Civ. PR arts. 10-11, 31 LPRÁ §§ 10-11 (2015); véase además *Rojas, Randall & Co. Inc. v. Registrador*, 27 DPR 21, 23 (1919).

<sup>154</sup> Véase *Zarelli v. Registrador*, 124 DPR 543, 550 (1989).

<sup>155</sup> *Ley notarial de Puerto Rico*, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1978, 4 LPRÁ § 2056 (2010); Reglamento notarial de Puerto Rico, 4 LPRÁ Ap. XXIV, RR. 40-42 (2012).

pero las mismas deberán ser debidamente autenticadas ante notario y legalizada la firma del notario”.<sup>156</sup> En la práctica, sin embargo, se suele cometer frecuentemente este error de no autenticar la protocolización.

La regla 40 del Reglamento notarial, a su vez, expone los requisitos de forma con los que debe cumplir el acta de protocolización. Por ejemplo, en el acta, el notario hará constar la entrega del documento por el requirente e identificará adecuadamente el mismo. Es responsabilidad del notario verificar si el documento contiene firmas y de una de estas no aparecer en el original, así debe constar en el acta de protocolización. Es por esto que el notario, para dar fiel cumplimiento con los requisitos de forma que exige la Ley Núm. 210-2015, debe asegurarse que el acta de protocolización cumpla con lo siguiente:

Cuando la protocolización obedezca a providencia judicial, deberá ser incorporada esta así como cualquier otro documento que la misma requiera. Cada uno de los folios del acta y del documento protocolizado deberá tener el sello y rúbrica del Notario autorizante. Al protocolizar el documento o expediente es indispensable unirlo al acta, siendo potestativo del Notario transcribirlo.<sup>157</sup>

Asimismo, el notario debe tener en cuenta que si el documento que pretende certificar mediante acta de protocolización adolece de defectos, el acta de protocolización no tiene el efecto de subsanar los mismos ni de elevar el documento a escritura pública. Finalmente, por su parte, la regla 41 del Reglamento notarial establece los requisitos a ser cumplidos como condición para la protocolización de documentos en Puerto Rico.<sup>158</sup>

---

<sup>156</sup> 4 LPRÁ § 2056.

<sup>157</sup> 4 LPRÁ Ap. XXIV, R. 40.

<sup>158</sup> Estos son los siguientes:

1. Si provienen de los estados, territorios y posesiones de Estados Unidos de América, exige que el documento esté acompañado de la certificación sobre autenticidad de la firma que emite el *notary public* y de la legalización que acredita la facultad o investidura del notario autorizante por un funcionario autorizado, el cual comúnmente se le conoce como el “County Clerk Slip”;
2. Si los documentos provienen de países cobijados bajo el Tratado Internacional de la Haya del 5 de octubre de 1961, la legalización será la apostilla que dispone el Tratado, y
3. Si los documentos provienen de países no acogidos al Tratado Internacional de la Haya, los mismos deberán estar legalizados por la autoridad consular correspondiente de Estados Unidos de América. Si el país no tiene relaciones diplomáticas con Estados Unidos de América, el documento puede ser legalizado por el funcionario que por autoridad de Estados Unidos de América haya sido designado para tales propósitos.

*Id.* R. 41. La legitimación significa que la firma que aparece en el documento público fue puesta ante notario o un funcionario con autoridad para ello. La legalización, por lo tanto, implica que otro funcionario autorizado, como por ejemplo el Secretario del Tribunal, certifica que la persona que legitimó la firma (sea el notario u otra persona autorizada) está en funciones y calificado para hacerlo. La misma regla y sus diferentes sub-incisos también hacen hincapié en el hecho que no se requiere la legalización de los documentos otorgados ante funcionarios de Estados Unidos de América que a su vez tengan autoridad notarial, como funcionarios militares y cónsules, entre otros.

### F. Modificación de hipotecas

La Ley Núm. 210-2015 incorpora dos artículos relacionados a la modificación de hipotecas: el 88 y el 89. El artículo 88 se enfoca en el consentimiento de terceros mientras que el artículo 89 atiende el tema de constancia notarial. El primero busca proteger a los acreedores posteriores o intermedios que surjan del Registro al expresar que se requerirá su consentimiento en “todo caso de modificación, novación total o parcial, o posposición, donde aumente la cantidad del principal o interés, se posponga la fecha de vencimiento de la obligación, el rango, o cuando se permuten hipotecas”.<sup>159</sup> Además, se requiere que los titulares de gravámenes sobre la hipoteca, aun cuando esta se haya modificado o permutado, también comparezcan a consentir la transacción. Igualmente, provee expresamente que en los casos de modificación, el consentimiento comprende la posposición de rango a favor de dicha modificación.

Por su parte, el artículo 89 exige que: “[e]n 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”.<sup>160</sup> Cónsono con ese artículo se encuentra la regla 89.1, la cual explica que en estos casos el otorgante exhibirá el instrumento al notario, quien a su vez estará encargado de incluir la correspondiente nota de liberación, posposición, permuta, novación o modificación sobre la faz del mismo. Si no hay espacio disponible en el instrumento, el notario deberá hacer la nota correspondiente en un *allonge* adherido permanentemente al instrumento.<sup>161</sup> *De todo lo anterior, el notario dará fe en la escritura.*

La regla 87.3 también atiende el tema de escrituras de permuta de rango, posposición, liberación, novación y modificación de hipoteca.<sup>162</sup> Pero, provee un poco más de trasfondo al explicar que: “[l]as hipotecas en garantía de instrumentos negociables o de títulos transmisibles por endoso . . . estén vencidas o no, pero no prescritas, podrán ser objeto de permutas de rango, posposiciones, liberaciones, novaciones o modificaciones, mediante escritura otorgada por la persona que tenga derecho a exigir el cumplimiento del instrumento”.<sup>163</sup> La regla

---

<sup>159</sup> Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA § 6115 (2016).

<sup>160</sup> *Id.* § 6116.

<sup>161</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 89.1. *Allonge* se define como un “añadido, suplemento, hoja de prolongamiento, hoja suplementaria, hoja adjunta a una letra de cambio para anotaciones, endosos, etc.; anexo incorporado a un documento por medio de hoja adjunta, etc.” *Allonge*, DICCIONARIO DE TÉRMINOS JURÍDICOS 45 (Enrique Alcaraz, et al., eds.) (11ma ed. 2016).

<sup>162</sup> Es importante para el notario tener en cuenta que la disposición del artículo 87 (y la regla 87.1 que la complementa) que trata sobre la posposición de rango, también aplica a la permuta de rango. 30 LPRA § 6114; Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 87.1. No obstante, el Reglamento dejó reservadas las reglas para el artículo 88 de la Ley.

<sup>163</sup> *Id.* R. 87.3. El profesor Rivera Rivera, define la permuta de rango de la siguiente manera: “el convenio bilateral entre dos titulares de derechos reales con rango registral diferente, en virtud del

también elabora que cuando el otorgante sea tenedor del instrumento, el notario tendrá el deber de verificar ese hecho comprobando la forma en que el otorgante fue el pagadero original y los endosos que contenga el instrumento. Al igual, cuando el otorgante no es el tenedor del instrumento, pero está en posesión de este y tiene los derechos de un tenedor, es el deber de ese otorgante acreditar al notario y al Registrador su derecho sobre el instrumento. Esto se hará informándoles con particularidad la persona (y el tenedor) de quien lo obtuvo, indicando que lo adquirió mediante una cesión voluntaria y explicando por qué el instrumento no incluye un endoso a su favor o en blanco. El notario y el Registrador, por su parte, “estarán facultados para requerir al otorgante que acredite el hecho de la cesión a su satisfacción y el notario relacionará en la escritura los documentos que le han sido mostrados”.<sup>164</sup>

En términos del pago por estas modificaciones a las hipotecas, como habíamos comentado al principio, la *Ley de aranceles*, según enmendada, aclaró las cantidades de varios derechos a pagar. Por ejemplo, el monto de los derechos a pagar por la inscripción en Registro de una ampliación de hipoteca será a base del monto de la ampliación; en los casos de cancelación parcial, por la cantidad pagada parcialmente; en los casos de modificación sin cuantía, cuatro dólares y, cuando la ampliación o cancelación principal incluya alguna otra modificación, se cobrarán cuatro dólares adicionales.<sup>165</sup>

### III. LEY NÚM. 132 PARA ENMENDAR LOS ARTÍCULOS 102 Y 112 DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO Y SU INTERACCIÓN CON EL ARTÍCULO 107 DE LA LEY NÚM. 210-2015 EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA

La Ley Núm. 210-2015, tiene como uno de sus objetivos, simplificar el procedimiento ordinario de ejecución de hipotecas y agilizar la inscripción de las escrituras de venta judicial.<sup>166</sup> Así, y por estar en desuso, eliminó el procedimiento sumario de ejecución de hipotecas e incorporó, por medio del artículo 107 (antes artículo 225 de la Ley Núm. 198-1979), la orden confirmando la adjudicación o

---

cual cambian el puesto respectivo que cada uno ostenta en el orden de la prioridad registral”. En el supuesto de que se trate de derechos reales no consecutivos, los titulares de derecho reales inscritos entre uno y otro deberán prestar su consentimiento para que pueda efectuarse la permuta”. Rivera Rivera, *supra* nota 17, en la pág. 211 (*citando a* I JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA, DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO 719-720 (1988)).

<sup>164</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 87.3.

<sup>165</sup> Véase Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPR § 1767a (2016).

<sup>166</sup> Exposición de motivos, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1886, 1892.

venta de los bienes hipotecados al procedimiento ordinario.<sup>167</sup> La disposición del artículo 107 ordena al juzgador de los hechos, luego de celebrada la subasta y dentro de un término que no exceda de diez días, examinar cuidadosamente el expediente “para cerciorarse de que en todos los trámites del procedimiento se cumplieron debidamente con los requisitos [de ley] . . . . A petición de parte, el tribunal dictará . . . [la referida orden], sin la cual no será inscribible en el Registro de la Propiedad la adjudicación o venta de los bienes”.<sup>168</sup> Cabe señalar, como veremos más adelante, que aunque el artículo 255 de la ley anterior requería en los procedimientos sumarios una orden de confirmación de venta judicial, bajo la nueva Ley el requisito impuesto a los procedimientos ordinarios impacta tanto la labor del alguacil como la del notario.

A partir de la vigencia de la Ley Núm. 210-2015, recae sobre el alguacil la responsabilidad de devolver a la Secretaría del Tribunal el mandamiento y el acta junto con el edicto y los documentos relativos a la subasta. Estos documentos incluyen cualquier objeción al procedimiento hecho durante el mismo; esto, para cerciorarse de que en todos los trámites del procedimiento se cumplieron debidamente los requisitos antes de que el juzgador de los hechos dicte y notifique la orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados. Para asegurar el cumplimiento con las exigencias de la Ley Núm. 210-2015, la Rama Judicial adoptó el formulario OAT 1805 titulado *Orden de confirmación de adjudicación o venta judicial* para todo caso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Este, a su vez, está de conformidad con la regla 107.1 que acompaña a la Ley Núm. 210-2015, la cual permite que el notario pueda recomendar al acreedor ejecutante que solicite la referida orden el mismo día de la subasta.<sup>169</sup>

Sin embargo, si la orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados se debe a la demora del tribunal, a beneficio del notario, la ausencia de la orden no podrá ser notificada como un defecto que retrase la inscripción de la venta judicial o adjudicación. En este caso, siempre que la orden de confirmación sea el único impedimento para proceder a la inscripción de la venta judicial o adjudicación, “el término del asiento de presentación correspondiente continuará vigente hasta el día en que se presente en el Registro de la Propiedad una copia de dicha orden”.<sup>170</sup> A su vez, si el Registrador notifica como defecto una orden del tribunal anulando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados, la vigencia de la fecha de presentación se tiene que acoplar a lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley Núm. 210-2015.<sup>171</sup>

---

<sup>167</sup> Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRR § 6144 (2016); Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRR §§ 2725 (2005 & Supl. 2015) (derogada 2015).

<sup>168</sup> 30 LPRR § 6144.

<sup>169</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 107.1.

<sup>170</sup> 30 LPRR § 6144.

<sup>171</sup> *Id.* § 6390.

Transcurridos casi cinco meses desde la vigencia de la Ley Núm. 210-2015 y debido a la confusión en la interpretación que generaron los artículos 107 y 112 de la misma, fue necesario aprobar la Ley Núm. 132-2016. Esto, para introducir algunas “enmiendas técnicas a la misma a fin de asegurar que el procedimiento de ejecución en esta contemplado, una vez puesto en práctica, cumpla con la intención de que el mismo sea ágil y sencillo, pero que a la vez atienda los intereses de todas las partes envueltas”.<sup>172</sup>

En primer lugar, la Ley Núm. 132-2016 enmendó el artículo 102 de la Ley Núm. 210-2015 para así eliminar el requisito de que el alguacil que celebra la subasta tenga ante sí una certificación registral para fines de expedir el edicto de subasta correspondiente. Según la exposición de motivos de la Ley Núm. 132-2016, este requisito resulta innecesario ya que: “en esta etapa del proceso ya ha habido una adjudicación y una sentencia dictada y confirmada por el tribunal que requirió una certificación registral al comienzo de los procedimientos de donde surge la información que de otro modo aparecería en la certificación registral”.<sup>173</sup> En otras palabras, la enmienda elimina la duplicidad en la documentación requerida promoviendo la celeridad del procedimiento. Sin embargo, el Registrador podrá requerir que se produzcan o acrediten documentos complementarios únicamente cuando sean necesarios para la calificación del documento principal presentado, bien sean notariales, judiciales o administrativos — excepto aquellos documentos que acrediten facultades. No debiera entonces sorprenderle al notario que el Registrador le solicite alguno o todos los documentos complementarios que acompañaban la escritura de venta judicial bajo la legislación anterior si dentro del término dispuesto para calificar el documento notarial no le ha sido acompañado la orden de venta judicial.

La Ley Núm. 132-2016, además, atendió una inconsistencia en cuanto a lo dispuesto en los artículos 107 y 112 relacionados a la orden de confirmación de la adjudicación y venta judicial exigida. Por un lado, el artículo 107 dispone que la referida orden de confirmación resulta indispensable para la inscripción de la adjudicación o venta en el Registro de la Propiedad. Tal exigencia fue incorporada a la Ley Núm. 210-2015 con el propósito de agilizar el proceso mediante la presentación de la orden en el Registro. Esto, en sustitución de los documentos complementarios, los cuales bajo el reglamento que acompañaba la Ley Núm. 198-1979 había que anejar a la escritura de venta judicial.<sup>174</sup>

---

<sup>172</sup> Exposición de motivos, Enmienda a la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 132 de 5 de agosto de 2016, en la pág. 1, <http://www.oslpr.org/2013-2016/leyes/pdf/ley-132-05-Ago-2016.pdf>.

<sup>173</sup> *Id.*

<sup>174</sup> *Id.* Véase Reglamento 2674, *supra* nota 1, art. 116.2. El referido artículo incluía el requisito de anejar a la escritura de venta judicial la transcripción de la sentencia, la orden y mandamiento de ejecución, el edicto y el acta de subasta. En sustitución, la nueva Ley Núm. 210-2015, requiere la presentación de estos documentos complementarios certificados para la inscripción en la forma de una orden de confirmación que acredita que se cumplieron con todos los procedimientos requeridos por Ley antes de la ejecución de la venta judicial.

Por otro lado, en el artículo 112 se establece que vendida o adjudicada la finca o derecho hipotecado, y consignado el precio correspondiente, el alguacil que celebró la subasta procederá a otorgar la correspondiente escritura pública de traspaso. Sin embargo, erróneamente se le dio una interpretación a la disposición relacionada directamente con el otorgamiento de la escritura de venta judicial en vez de la orden de confirmación. La interpretación fue a los fines de que los alguaciles estaban impedidos de otorgar la escritura pública de venta judicial hasta tanto el tribunal emitiera y notificara la referida orden de confirmación. La realidad que se suscitó fue que debido a la demora del Tribunal en emitir las órdenes de confirmación, los alguaciles rehusaron otorgar cientos de escrituras de venta judicial impactando negativamente a los acreedores hipotecarios en el mercado inmobiliario en Puerto Rico.

Por las razones expuestas, la Ley Núm. 132-2016 fue aprobada para dejar meridianamente claro que la orden de confirmación no constituye un requisito previo para que el alguacil pueda otorgar la escritura de traspaso. De esta forma se promueve la economía procesal en los casos de ejecución de hipoteca. Además, cónsono con ese fin, se redujo el término de sesenta días a veinte días para que el alguacil ponga en posesión judicial al nuevo dueño si así lo solicita.<sup>175</sup>

El artículo 96 (antes artículo 181.1 del Reglamento hipotecario de 1980) ordena que en los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos.<sup>176</sup> A su vez, el artículo 104 de la Ley Núm. 210-2015 (antes artículo 221) dispone la forma en que se llevará a cabo la subasta.<sup>177</sup> Igualmente, al examinar la regla 104.1 del Reglamento general,<sup>178</sup> se observa una prohibición impuesta al abogado que haya comparecido en el proceso legal en representación de las partes o que haya comparecido como oficial autorizado de estos en el proceso de pública subasta. Cónsono con el artículo 112 de la Ley Núm. 210-2015 (antes artículo 230 de la Ley Núm. 198-1979), vemos que está impedido de autorizar la escritura de venta judicial en su capacidad de notario.<sup>179</sup> Sin embargo, este notario debe tener en mente que aunque está impedido de autorizar la escritura de venta judicial, el reglamento sí añade en la regla 104.1 una exigencia que en todos los casos en que la hipoteca ejecuta-

---

<sup>175</sup> Exposición de motivos, Enmienda a la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 132 de 5 de agosto de 2016, en la pág. 2, <http://www.oslpr.org/2013-2016/leyes/pdf/ley-132-05-Ago-2016.pdf>.

<sup>176</sup> 30 LPRR § 6133; Reglamento 2674, *supra* nota 1, art. 181.1. Para más detalles sobre las restricciones que inciden en el cumplimiento de instrumentos negociables, en cuanto a aquellos que afectan las transacciones comerciales, véase 19 LPRR §§ 608-609 (2013).

<sup>177</sup> 30 LPRR § 6141. Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRR §2725 (2005 & Supl. 2015) (derogada 2015).

<sup>178</sup> Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 104.1.

<sup>179</sup> 30 LPRR § 6149; 30 LPRR § 2730.



da garantiza un pagaré o un instrumento negociable, este se cancelará al momento de otorgarse la escritura de adjudicación, de lo cual el notario dará fe.<sup>180</sup>

Además, la regla 112.1 ordena que el otorgamiento de la escritura de venta judicial se celebre en el tribunal donde se llevó a cabo el procedimiento de ejecución de hipoteca.<sup>181</sup> No obstante, nos parece que la regla citada atenta contra la jurisdicción del notario reconocida en la *Ley notarial*. La *Ley* le reconoce al notario la facultad para ejercer su función en todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico es decir, dentro de los límites territoriales de Puerto Rico.<sup>182</sup> Excepto en los casos en que las circunstancias y el ordenamiento jurídico exijan la unidad de acto, el notario está permitido recoger las firmas de los otorgantes en momentos distintos siempre que se realice dentro del mismo día natural.<sup>183</sup> En los casos de otorgamiento sucesivo, el notario puede tomar la firma de todos los comparecientes en momentos distintos hasta las doce de la medianoche a partir del día en que tomó la firma al primer compareciente para tomar las firmas de los demás comparecientes. Por lo tanto, la expresión “dentro del mismo día natural” del artículo 28 de la *Ley notarial*, no significa que el notario tiene veinticuatro horas desde que le tomó la firma al primer compareciente.<sup>184</sup> Por consiguiente, nada impide que el notario, a su conveniencia o a la de los comparecientes, requiera la presencia en su despacho o se traslade a diferentes lugares para recoger las firmas. Entendemos que esta exigencia de la regla 112.1 es totalmente contraria a la *Ley notarial* al no reconocer que al notario se le puede presentar una situación de otorgamiento sucesivo contemplado por la ley especial que rige la materia. Además, atenta contra la organización jerárquica del Tribunal Supremo, a la cual solamente estará sujeto el notario en el desempeño de su deber ministerial. Tanto la *Ley notarial* como su Reglamento disponen que en tal función el notario disfrutará de plena autonomía e independencia, la cual ejercerá con imparcialidad.<sup>185</sup>

Finalmente, de los cambios más recientes referentes a las modificaciones de hipotecas, está el caso de *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Consejo de Titulares*. En este caso el Tribunal tuvo la oportunidad de analizar si al momento de autorizar una escritura de dación en pago, el acreedor hipotecario se considera un adquirente voluntario o involuntario en cuanto a las cuotas de mantenimiento vencidas.<sup>186</sup> En el caso, como resultado del incumplimiento de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental presentó una demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero al deudor. Extrajudicialmente, el deudor y la Cooperativa otorgaron una escritura

---

180 Reglamento 8814, *supra* nota 6, R. 104.1.

181 *Id.* R. 112.1.

182 Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1978, 4 LPRA § 2003 (2010).

183 *Id.* § 2046.

184 *Id.*

185 *Id.* § 2004; Reglamento notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 4 (2012).

186 *Coop. Oriental v. Cons. de Titulares Cond. Beach Village*, 2016 TSPR 79.

de dación, pero luego el pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca se desestimó por inactividad. Durante ese proceso, el Consejo de Titulares del Condominio Beach Village le reclamó a la Cooperativa el cobro de las cuotas de mantenimiento adeudadas según le permitía la *Ley de condominios*.<sup>187</sup> El tribunal sin embargo, determinó que la Cooperativa es un adquirente voluntario, en efecto fallando en su contra y aduciendo que la Cooperativa solo otorgó la escritura de dación en pago con la intención de proteger su acreencia.<sup>188</sup> Esto fue un asunto que por muchos años creó un dilema entre notarios, y en este caso se aclara.<sup>189</sup>

#### A. Documentos complementarios

Por medio del artículo 10 de la Ley Núm. 210-2015, se establece que:

[D]onde el acto o contrato que se pretende inscribir requiere la existencia de algún documento o documentos complementarios que acrediten las facultades representativas o autoridad del compareciente, basta con que el notario relacione y certifique bajo su fe notarial que los tuvo ante sí y que éstos cumplen con todos los requisitos de ley. En este caso, no será necesario que se presenten estos documentos.<sup>190</sup>

En cierta manera, esta disposición tiene el efecto de enaltecer la figura del notario reconociendo como valor fundamental la dación de fe notarial. Además, al eliminar los referidos documentos complementarios, promueve que se agilice la labor de calificación del Registrador.

Sin embargo, es muy importante que el notario tenga presente su deber indelegable y personalísimo de cumplir además con la *Ley notarial* y su Reglamento. Esto implica que el notario tiene que atender esta disposición que incorpora la Ley Núm. 210-2015 junto con el artículo 19 de la *Ley notarial* y la regla 28 del Reglamento notarial.<sup>191</sup> Al igual, según establecido por la legislación especial y su

---

<sup>187</sup> Ley de condominios, Ley Núm. 103 de 5 abril de 2003, 31 LPRÁ § 1293c (2015).

<sup>188</sup> *Coop. Oriental*, 2016 TSPR 79 en las págs. 16-17. El Tribunal determinó que la Cooperativa es adquirente voluntario, y por ende responde solidariamente por las cuotas de mantenimiento del deudor, al declarar que:

[C]omo excepción a la norma de que ningún acreedor está obligado a recibir una prestación que no sea la que pactó, la dación en pago tiene como uno de sus elementos esenciales el consentimiento y la aceptación del acreedor, pues precisamente descansa sobre un acuerdo de voluntades. Así, no cabe decir que la Cooperativa se haya visto obligada a otorgar la escritura de dación en pago como medio para proteger su acreencia.

*Id.*

<sup>189</sup> Para un análisis más abarcador del caso, véase Félix Figueroa Cabán & Francisco J. Cardona Reyes, *Derecho Registral Inmobiliario*, 86 REV. JUR. UPR 579 (2017).

<sup>190</sup> Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRÁ § 6017 (2016).

<sup>191</sup> Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1978, 4 LPRÁ § 2037 (2010); Reglamento notarial de Puerto Rico, 4 LPRÁ Ap. XXIV, R. 28 (2012).

reglamento, siempre que “[un] otorgante comparezca en representación de otra persona deberá acreditar ante el notario su designación con los documentos fehacientes, salvo que exista la conformidad expresa de los otorgantes”.<sup>192</sup> En cuyo caso, el notario deberá consignar expresamente tal hecho y que los comparecientes han dado su anuencia para que la escritura sea autorizada y para la presentación en fecha posterior de la prueba documental de tal capacidad.<sup>193</sup> Consecuentemente, el notario consignará que hizo a todas las partes la advertencia sobre la eficacia en suspenso de la escritura.

A la luz de las disposiciones citadas, y por tratarse de un documento notarial en el que al menos uno de los otorgantes comparece en representación de una de las partes, el notario deberá asegurarse de consignar en el instrumento que autoriza lo siguiente: el tipo de documento que se le ha presentado, de existirlo, así como la fecha de tal documento y el nombre del notario autorizante, junto a una certificación bajo su fe notarial de que los tuvo ante sí y que estos cumplen con todos los requisitos de ley.<sup>194</sup> Al analizar ambas leyes y sus respectivos reglamentos, resulta forzoso concluir que no “[b]astará que el notario autorizante bajo su firma, signo, sello y fe notarial certifique que ha tenido ante sí el documento en cuestión para que se acepte el documento principal que interesa se califique e inscriba”.<sup>195</sup> En caso de que al notario le surjan dudas sobre la vigencia del documento que acredita la capacidad representativa, se recomienda que solicite una certificación acreditativa de vigencia de poder en el Registro de Poderes, adscrito a la ODIN.<sup>196</sup>

#### IV. LEY DE ARANCELES (LEY NÚM. 209-2015)

La Ley Núm. 91-1970, conocida como la *Ley de aranceles*, fue recientemente enmendada por la Ley Núm. 209-2015, que, a su vez, enmendó otras disposiciones de Ley del 1970.<sup>197</sup> Consecuentemente, el notario está obligado de asegurarse de cumplir con la *Ley de aranceles* para lograr la inscripción del documento notarial que autoriza.<sup>198</sup> Para poder inscribir cualquier documento notarial es su obligación acompañar los aranceles debidamente adheridos y cancelados. Ante el auge de nuevos negocios jurídicos difíciles de clasificar, los cuales crearon confusión y discrepancia entre los registradores al analizar los factores que de-

---

<sup>192</sup> 4 LPR § 2037 (énfasis suplido).

<sup>193</sup> *Id.* § 2032.

<sup>194</sup> *Id.* § 2033.

<sup>195</sup> Exposición de motivos, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1886, 1892.

<sup>196</sup> La Rama Judicial adoptó el formulario OAT-1573 para la solicitud de certificación de constancias del Registro de Poderes. El formulario está disponible en el portal cibernético de la Rama Judicial: <http://www.ramajudicial.pr/odin>.

<sup>197</sup> Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPR §§ 1767a-1767e (2016).

<sup>198</sup> Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1978, 4 LPR § 2021 (2010).

terminan el arancel a pagar, se aprobó la enmienda. Esta tiene el propósito de modificar, actualizar y aclarar el lenguaje de las disposiciones de una ley que data de hace más de cuarenta años logrando la uniformidad en el cobro de los aranceles según las operaciones registrales.<sup>199</sup>

Además, la Ley que no deja dudas sobre el monto a pagar por las transacciones registrales, según interpretadas por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.<sup>200</sup> También, se redujeron ciertos aranceles como las cuantías a pagar por la cancelación o la anotación de algunos gravámenes. Esta sección se dedicará a detallar cuales son esos requisitos para que el notario pueda ser exitoso al momento de inscribir un documento en el Registro.

El Registro de la Propiedad “ofrece certeza y seguridad pública sobre el estado de cargas y derechos que recaen sobre los bienes inmuebles, . . . [y] es herramienta fundamental para el desarrollo económico del País . . . y efectiva en la lucha contra el crimen”.<sup>201</sup> Esto último es en virtud de que el Registro da publicidad a todas las transacciones que allí se inscriben. Esto le brinda a las agencias estatales y federales la posibilidad de buscar y obtener información de importancia para la identificación de lavado de dinero y evasión contributiva.<sup>202</sup> Entre otras razones, por ejemplo, la Ley Núm. 209-2015 prohíbe la presentación de documentos que carezca de comprobantes del pago del total de los aranceles requeridos por ley.<sup>203</sup> Esta es la única razón por la cual el Registro puede denegar de plano la presentación del documento.

Algunos de los cambios más significativos que promueve la nueva *Ley de aranceles* es establecer, por ejemplo, en el sub-inciso 3 del artículo 4, un arancel fijo de \$15 por la expedición de las certificaciones registrales y de \$25 en el caso de las certificaciones negativas (antes era una cantidad fija de un dólar y cincuenta centavos por la página).<sup>204</sup> Además, en su artículo 5 impone un arancel fijo de cien dólares para la inscripción de las consolidaciones y/o fusiones corpo-

---

**199** Véase la Exposición de motivos, Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1871, para una discusión sobre la búsqueda de esa uniformidad en el cobro de aranceles. La misma explica que:

[E]n aras de alcanzar la uniformidad y consistencia que debe caracterizar a un organismo que, aunque dividido en múltiples unidades, se identifica como una entidad única y unificada, debemos proceder a clarificar todas aquellas disposiciones que se presenten imprecisas y confusas, aclarando en ocasiones el lenguaje utilizado en la redacción de los preceptos o estableciendo en otros una suma fija justa a fin de evitar a los Registradores el cálculo de las cantidades conforme a criterios que en ocasiones pueden ser difusos y malinterpretados o arbitrarios.

*Id.* en la pág. 1873.

**200** La Exposición de Motivos de la Ley Núm. 209-2015 menciona como ejemplo los casos de ejecución de hipoteca de conformidad con la norma establecida en *Correa Sánchez v. Registrador*, 113 DPR 581 (1982) y *Lincoln American Corp. v. Registrador*, 106 DPR 781 (1978). Exposición de motivos, Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1871, 1874.

**201** *Id.* en las págs. 1871-72.

**202** *Id.* en la pág. 1872.

**203** *Id.*

**204** Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA §§ 1767a-1767e & 1767a (2016).

rativas, lo cual representa un ahorro sustancial para los interesados.<sup>205</sup> Veremos que este estatuto regula no sólo el monto a pagar por las operaciones, sino también el modo en que habrá de computarse esta cantidad, dependiendo de circunstancias tales como la extensión de las fincas, su valor o el tipo de negocio llevado a cabo.<sup>206</sup> En cuanto a las modificaciones de hipoteca, esta ley aclara lo siguiente: (1) en los casos de una ampliación de hipoteca solo habrá que pagar por el monto de la ampliación; (2) en los casos de cancelación parcial, por la cantidad pagada parcialmente, y (3) en los casos de modificación sin cuantía, cuatro dólares, entendiéndose que el pago es por cada modificación.<sup>207</sup> Por ejemplo, si la transacción conlleva la extensión del término de la fecha de vencimiento de la obligación principal y, además, el aumento del monto del interés pactado entre las partes —aunque se trate de una transacción sin cuantía— habrá que cancelar un comprobante de ocho dólares equivalente a las dos operaciones cuya inscripción se solicita. A su vez, cuando la ampliación o cancelación conlleve alguna otra modificación, se cobrarán \$4 adicionales.<sup>208</sup>

Otro cambio importante es la adopción de un cobro por arancel de \$10 para pagar por instrumentalidades de los Estados Unidos por cada embargo. Hasta el momento, todos los estados de Estados Unidos habían incorporado ese pago en el cobro de aranceles, pero Puerto Rico no.<sup>209</sup> Por las liberaciones gratuitas se pagarán \$4 por cada liberación, antes se pagaba por cada finca.<sup>210</sup> A su vez, por los derechos de la inscripción del contrato de opción de compra se pagará un arancel fijo de \$25, lo cual implica un ahorro.<sup>211</sup> Igualmente, otro cambio fue en todos los casos de usufructo, uso y habitación en donde se tendrá que valorar el derecho y pagar por el valor que resulte.<sup>212</sup> Respecto a los arrendamientos, se utilizará como base para fijar los derechos arancelarios la cantidad que ha de ser pagada por concepto de renta durante el término del contrato hasta un máximo de quince anualidades.<sup>213</sup> Antes, la legislación disponía de un término de doce anualidades. Cabe recordar que para el cómputo de los aranceles no se podrán tomar en consideración las prórrogas a la luz de lo dispuesto por el Tribunal Supremo en el caso de *Atocha Thom McAn*.<sup>214</sup> En términos de liquidación de sociedad de gananciales, la Ley Núm. 209-2015 dispone lo siguiente:

---

205 *Id.* § 1767b.

206 Exposición de motivos, Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1871, 1872.

207 30 LPR § 1767a.

208 *Id.*

209 30 LPR § 1770a; Exposición de motivos, Ley Núm. 209 de 8 de diciembre de 2015, 2015 LPR 1871, 1874.

210 *Id.* § 1767a.

211 *Id.*

212 *Id.* § 1767b.

213 *Id.*

214 *Atocha Thom McAn v. Registrador*, 123 DPR 571 (1989).

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.<sup>215</sup>

Finalmente, y a raíz del nuevo sistema de registro digital, la Ley Núm. 209-2015 ajusta las cantidades que ingresarán en el Fondo especial de modernización y mecanización del Registro el cual sufragará los gastos de operación y mantenimiento del sistema mecanizado sin tener que recurrir al Fondo general.<sup>216</sup> Incluso, elabora un esquema para el acceso y consulta a través del nuevo sistema *Karibe* que requiere el pago de diez dólares por tener acceso por veinticuatro horas a las constancias de una finca.<sup>217</sup>

El Reglamento para la Ley Núm. 209-2015 se aprobó el pasado 8 de marzo de 2016.<sup>218</sup> A diferencia del Reglamento para la regulación de la Ley Núm. 210-2015, el Reglamento de la Ley Núm. 209-2015 sí elabora todos los artículos y no deja ninguna sección *reservada* para comentarios posteriores.

## CONCLUSIÓN

Parecería que, luego de treinta y seis años en vigor, el legislador entendió que la *Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979* se había vuelto obsoleta y era necesario buscar una solución rápida y urgente para atemperar el Derecho Hipotecario al siglo XXI. La nueva ley habilitó la inscripción de documentos por la vía electrónica y el acceso a las constancias del Registro Inmobiliario a través de la Internet. En armonía con ese propósito, se adoptó el sistema de registro digital *Karibe*. Ciertamente, un registro digital facilita la entrada de documentos administrativos, notariales y judiciales al Registro y, así, agiliza el tráfico jurídico. El acogimiento de la tecnología también ha mejorado los canales de comunicación entre el Registrador y el notario. Los notarios pueden ahora sentirse más confiados al realizar su trabajo, pues pueden atender sus dudas de manera más rápida y directa con el Registrador. Esto mejora la ética del trabajo notarial y el servicio que estos proveen a sus clientes.

En cuanto al aspecto sustantivo, la nueva ley atendió algunas incongruencias que la legislación previa provocó. Vale destacar que se aclaró el carácter constitutivo del derecho de superficie, luego de años de disputa doctrinal. Igualmente, la nueva ley incorpora artículos para subsanar las confusiones respecto a la inscripción del derecho hereditario, la división y adjudicación de bienes entre ex cónyuges, los documentos otorgados fuera de Puerto Rico y las modificaciones

---

<sup>215</sup> 30 LPRA § 1767b.

<sup>216</sup> *Id.* §§ 1767a-1767e & 1767c-1 (2016).

<sup>217</sup> *Id.*

<sup>218</sup> Reglamento 8714, *supra* nota 81.

de hipoteca que inciden directamente en el desempeño del notario. El nuevo Título VII, que detalla el contenido de las escrituras de agrupación, agregación y segregación, y define con claridad estas figuras, le simplifica al notario el cumplimiento con el procedimiento establecido previo la autorización del instrumento público. También, con las enmiendas a la *Ley de aranceles*, se aclaró el lenguaje de la Ley y se establecieron algunas sumas fijas para evitar el uso de criterios que con frecuencia resultaban difusos y malinterpretados o arbitrarios.

La mayoría de los notarios, no obstante, aún están adaptándose al manejo de las nuevas leyes y su Registro. Este análisis legislativo pretendió fungir como una guía general para estos. Lamentablemente, todavía existen muchas lagunas e inquietudes que el legislador tendrá que atender. Lo que más preocupa es que el reglamento adoptado dejó muchas reglas reservadas o en suspenso. Está incompleto y necesita enmiendas. También es justo señalar que el proceso de ponencias y citación durante la creación y aprobación de estas leyes fue, a lo mínimo, muy informal. Durante el proceso investigativo para este escrito, nos enfrentamos a un historial legislativo fragmentado y poco accesible. La Oficina de Servicios Legislativos no recibió algunas de las ponencias presentadas. Otras, tal vez, nunca salieron de la oficina del legislador a quien le fueron presentadas. Las fallas señaladas son síntomas típicos de una legislación aprobada con celeridad. Esperamos que el proceso de enmiendas a la Ley y el Reglamento se lleve a cabo con premura, pero de manera responsable, para que la comunidad jurídica y la ciudadanía en general puedan beneficiarse al máximo de los adelantos de estas reformas al Derecho.