17ma ASAMBLEA 6ta SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 210-2015
(Aprobada en 8 de dic de 2015)

(P. de la C 2479)
(Conferencia)

LEY

Para adoptar la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" y crear el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; derogar la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad" y su Reglamento; derogar la Ley de 8 de marzo de 1906, según enmendada, conocida como "Ley de Inscripción de Sentencias que Crean Gravámenes sobre Bienes Inmuebles"; derogar la Ley de 15 de marzo de 1909, según enmendada, conocida como "Ley de Registro de Embargos a favor del Estado Libre Asociado"; derogar la Ley 12-2010, según enmendada, conocida como "Ley para crear un Gravamen por Contribuciones a favor del Estado Libre Asociado"; derogar la Ley Núm. 54 de 13 de junio de 1964, conocida como "Registro de Gravámenes por Contribuciones a favor de los Estados Unidos de América"; derogar los Artículos 10 al 19 y del 22 al 25 del Código de Comercio de 1932, conocido como el Registro Mercantil; y para otros fines.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Hace más de 36 años, la Asamblea Legislativa del Estado Libre Asociado de Puerto Rico dio un paso histórico al derogar la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar de 1893 y adoptar, en su lugar, la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, conocida como la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979" (Ley Núm. 198). En esa fecha, la nueva Ley Hipotecaria significó un hito importante en la historia del derecho hipotecario además de ser, como dijo el Senador Rodríguez García, Presidente de la Comisión de lo Jurídico del Senado, "un beneficio para todos los puertorriqueños". Diario de Sesiones, Asamblea Legislativa (Senado), 31 de mayo de 1979, página 1135.

La Ley Núm. 198, *supra*, según enmendada sin duda, trajo importantes avances al derecho registral e hipotecario de entonces aunque mantuvo los conceptos y principios fundamentales del derecho hipotecario español, tales como publicidad, especialidad, legalidad, prioridad, fe pública y tercero registral. Fue el resultado del trabajo de varios Registradores de la Propiedad, profesores, notarios y abogados de aquella época. Entre otros, incorporó jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico interpretando la ley de ultramar, permitió una mejor organización del texto y proveyó más claridad al inversionista para la protección de su inversión. No obstante este gran paso de avance, la entonces innovadora Ley, hoy ha dejado de serlo.

En muchos aspectos sustantivos y procesales, la Ley Núm. 198, *supra*, según enmendada, 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. Con el devenir del tiempo ha resultado en normas confusas y determinaciones a veces contradictorias entre los propios Registradores de la Propiedad y muchas veces se convierte en obstáculo, más que en beneficio, para notarios, inversionistas, banqueros y público en general. Como ha dicho el tratadista en derecho registral inmobiliario, el profesor Luis Rivera Rivera, "sus complicaciones mayores no se deben necesariamente a la materia, sino también a otras circunstancias como, por ejemplo, la existencia de dos fuentes normativas (la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario) con una pobre armonía, una inadecuada sistematización y una redacción que nada o poco contribuye a su comprensión". De ahí, que haya llegado el tiempo como también sugiere el experto, de redefinir el registro puertorriqueño, atemperarlo a la realidad actual y de aceptar las nuevas tecnologías. Rivera Rivera, L., Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño, Tercera Edición, 2012, págs. 6 y 7.

La administración del Gobernador Hon. Alejandro J. García Padilla y la presente Asamblea Legislativa han decidido aceptar el reto que supone una transformación legal y tecnológica del derecho inmobiliario y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Más, cuando según la publicación "Doing Business" del "World Bank Group" del año 2014, Puerto Rico ocupa el lugar número 163 de un total de 189 países, en lo que se refiere al estado actual de su sistema de registro de bienes inmuebles. Un país como el nuestro, donde son valores supremos el respeto a la dignidad humana, el derecho a la vida, la libertad y el disfrute de la propiedad, no puede continuar permitiendo que el organismo principal del gobierno que ofrece certeza al tráfico jurídico de los bienes inmuebles y que declara ante el mundo quienes son los titulares o propietarios de los derechos, actos y contratos que recaen sobre esos bienes, continúe operando como lo hacía en el Siglo 19. Por ello, desde septiembre del 2013, se comenzaron los esfuerzos para transformar definitivamente al Registro de la Propiedad mediante la incorporación de la más moderna tecnología, la creación de un sistema registral 100% digitalizado y electrónico, la adopción de una nueva ley de aranceles y sobre todo, de la adopción de una nueva ley de derecho inmobiliario y registral que fuera punta de lanza y zapata jurídica de todo lo anterior. Este esfuerzo culmina con la adopción de esta "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", que contiene 22 Títulos y 323 Artículos presentados de manera coherente, con rigurosa atención y máximo cuidado de no trastocar principios y doctrinas que sostienen, dan base, y aseguran la certeza de los negocios y trámites legales relativos a bienes inmuebles. Con esta nueva Ley, Puerto Rico pasa a ocupar uno de los primeros lugares del mundo en esta área del derecho privado que tanto afecta el desarrollo económico de un país.

La presente medida introduce importantes reformas en el Derecho Inmobiliario, armonizando debidamente los textos legales vigentes y abreviando el contenido de los

asientos del Registro, sin afectar los principios fundamentales del sistema. Se establece un orden sistemático y coherente de los preceptos legales, además de lograrse la necesaria unidad de estilo. La base para todo esto ha sido, además de las disposiciones de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, la incorporación y estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, de las doctrinas reconocidas en esta materia y el análisis y reconocimiento a características y negocios de gran desarrollo en Puerto Rico así como la eliminación de aquellos que no son propios del siglo actual. Esta tarea ha estado dirigida por el Secretario de Justicia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, quien designó una Comisión de Trabajo compuesta por registradores, notarios y profesores de derecho para evaluar la ley vigente y establecer los parámetros generales de lo que debía ser la nueva ley. Otra Comisión, compuesta por registradores y expertos en tecnología, tuvo a su cargo el diseño y selección de la nueva plataforma tecnológica registral que a partir de la vigencia de esta ley, ofrecerá todos los servicios de manera electrónica y telemática. Establecidos los parámetros generales, un grupo de registradores tuvo a su cargo la propuesta que ha sido sometida a la consideración de esta Asamblea Legislativa para su estudio y determinación final.

Entre los cambios y adelantos más notables de la Ley, destaca el hecho de que se propone una nueva ordenación de los títulos para darles una distribución sistemática. Se comienza con todo lo relativo a la materia registral sustantiva y se deja para el final lo que tiene que ver con lo administrativo y regulador de la Dirección Administrativa y del Colegio de Registradores.

Por otra parte, en la Ley Núm. 198, *supra*, aparecen regulados en el reglamento temas o materias que deben aparecer en el texto de la ley. En otros casos, ni siquiera aparecían, tales como el derecho de superficie, las restricciones privadas voluntarias y las concesiones administrativas. Esas omisiones quedan subsanadas. Del mismo modo, contenidos propios de un reglamento, han sido suprimidos de la Ley para ser incorporados en detalle al Reglamento que se deberá adoptar al aprobarse esta Ley. Asimismo, se ha procurado, en lo posible, mejorar el estilo y lenguaje de la Ley mediante correcciones gramaticales y sustitución de vocablos arcaicos, con el uso de oraciones más cortas y precisas.

El empeño en aclarar las normas de inscripción y acceso al Registro, es evidente en el tratamiento dado al Artículo 38 de la Ley Núm. 198, *supra*, ahora Artículos 4, 5, 6 y 7. Al dividirse en varios artículos, los modos de inscripción de diferentes negocios jurídicos, adquieren mejor claridad y organización. Por otra parte, la inscripción del derecho hereditario que al presente es objeto de gran confusión entre registradores y notarios, se atiende sustantiva y procesalmente de manera coherente. En la nueva Ley, los Artículos 58, 60, 95 y 121 de la Ley Núm. 198, *supra*, se organizan y aclaran bajo un mismo Título VI. Se incorporan además, las normas establecidas en la jurisprudencia más reciente sobre este tema del Tribunal Supremo de Puerto Rico según los casos de

Vega Montoya v. Registrador, 179 D.P.R. 80 (2010); B.L. Investment v. Registrador, 181 D.P.R. 5 (2011), entre otros.

Uno de los principales objetivos de esta Ley es lograr la mayor brevedad de los asientos del Registro, en armonía con las exigencias modernas, que requieren la máxima sencillez y claridad en las fórmulas de inscripción. Así, el nuevo texto simplifica no sólo la redacción de los asientos principales en los que se refleja el historial del dominio y de los derechos reales sobre inmuebles, sino también la del asiento de presentación, de importancia central en nuestro sistema inmobiliario. Se han reducido al mínimo posible los requisitos formales de todos los asientos, sin menoscabo de los principios esenciales del sistema, para facilitar sus manifestaciones de forma electrónica, con claridad y para que sean accesibles 24 horas, los siete días de la semana. De este modo, Puerto Rico asegura el principio cardinal de la publicidad registral de manera única en el mundo al hacer accesible a todos los que interesen consultar o conocer las constancias del registro, tal como allí existen, vía Internet y desde la comodidad de la casa o lugar de negocio.

Como complemento a la simplificación y claridad del lenguaje que presenta esta Ley, se establecen normas que benefician al consumidor. No sólo se abaratan los costos de lograr acceso al registro, sino que se propicia el acceso a la publicidad registral de nuevos negocios como los contratos de alianzas público privadas y distintas modalidades del derecho de superficie, entre otros. En reconocimiento al profesionalismo y alto sentido ético del notariado puertorriqueño, se elimina el requisito de someter documentos complementarios, como por ejemplo poderes, junto a documentos que se presentan al registro. Bastará 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.

Entre las medidas modernas adoptadas, es menester destacar la eliminación del procedimiento sumario de ejecución de hipotecas que está en desuso en esta jurisdicción desde hace varias décadas. A su vez, se simplifica el procedimiento ordinario de ejecución de hipotecas haciendo innecesario para el notario que autoriza la escritura de venta judicial que acompañe como complementarios, los documentos contenidos en el expediente del Tribunal. Esta medida encarece el trámite y atrasa la inscripción de la venta judicial por no estar disponibles los documentos complementarios que hoy exige la ley. Cónsono con la necesidad de simplificar procesos, se adopta la norma vigente en el Tribunal de Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico. Bastará que el Tribunal, a moción de parte, expida Orden de Confirmación de Venta en la que acredita que se cumplieron los procedimientos requeridos por ley, para que la escritura de venta judicial pueda inscribirse.

Para facilitar la inscripción de los desarrollos urbanos, hoy, una de las causas de mayor atraso en los registros, se sustituye el Artículo 93 de la Ley Núm. 198 por los Artículos 150 y 151. 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. De conformidad con esta visión facilitadora, los anteriores Artículos 85 y 86 que atendían de manera confusa los temas de agrupaciones, segregaciones y agregaciones de fincas, se recogen bajo un nuevo Título VII que comprende los Artículos 136 al 152.

Para atender otro tema de gran inconsistencia y confusión entre notarios y registradores, se incorpora un nuevo Artículo 30 que aclara la norma respecto a la inscripción de bienes gananciales, según lo resuelto en Pagán Hernández v. Registradora, 177 D.P.R. 522 (2009).

Las hipotecas en garantía de instrumentos negociables, que casi siempre son pagarés, constituyen la base del financiamiento residencial y comercial de nuestro país. El Proyecto armoniza la legislación registral con la moderna regulación de estos instrumentos en la Ley 208 del 17 de agosto de 1995, según enmendada, que adoptó el "Uniform Commercial Code" o "UCC" en Puerto Rico. El Proyecto pone al día la terminología para designar a estos documentos como "instrumentos negociables". Para hacer referencia al acreedor del instrumento, se sustituye la expresión clásica de "tenedor legítimo" por la de "persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento".

Esto último significa mucho más que un cambio de nombre, ya que tiene el efecto de ampliar el círculo de acreedores hipotecarios. Con esta nueva designación se reconoce como acreedor del instrumento y de su hipoteca, además del tenedor, a una persona que no es tenedora del instrumento pero lo posee porque lo ha recibido de un tenedor mediante una cesión voluntaria. Esta situación se da en la práctica respecto de instrumentos pagaderos a la orden que son cedidos por su tenedor a un tercero, sin que haya mediado endoso. Ese tercero que ha recibido el instrumento mediante una cesión voluntaria y no se ha convertido en tenedor por la falta de endoso, es plenamente reconocido como acreedor del instrumento en las Secciones 2-203(b) y 2-301(ii) del UCC (19 LPRA §§ 553(b) y 601(ii)). Desde ahora, también será reconocido, junto al tenedor, como la persona a favor de la cual se hará la inscripción de la hipoteca en el Artículo 91 y quien, por lo tanto, estará legitimada para prestar su consentimiento en escrituras que afecten la hipoteca (tales como cancelaciones, liberaciones, posposiciones, etc.), siempre que esté en posesión del instrumento y lo exhiba al notario.

En lo relativo al proceso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, el Artículo 96 del Proyecto contiene una referencia escueta pero importante, a las disposiciones de la legislación mercantil vigente incorporada en el UCC, sobre el cobro de instrumentos negociables. La referencia tiene el propósito de que se dé cumplimiento a los requerimientos del UCC en esta materia. Cuando el instrumento está en posesión del acreedor, rige la Sección 2-308 (19 LPRA §608). Si el acreedor produce el instrumento con su demanda, se activa una serie de presunciones que en la mayoría de los casos

simplificarán los procesos. Cuando el instrumento está perdido, destruido o robado y por lo tanto el acreedor no puede producir el instrumento, debe darse cumplimiento a la Sección 2-309 (19 LPRA §609). Esta disposición obliga al acreedor a probar al tribunal los términos del instrumento, así como su legitimación para demandar, y ofrece garantías al deudor contra los riesgos de una posible acción futura instada por un tercero para el cobro del mismo pagaré.

Los Libros de Sentencias y de Embargos Estatales fueron incorporados en 1906 y 1909 y mantenidos en la Ley Núm. 198, *supra*. En esta Ley se elimina el Libro de Sentencias por ser innecesario y ajeno a un registro de bienes inmuebles y de los derechos reales que los afectan. Las sentencias constituyen gravámenes sobre las fincas por lo que se deben anotar o inscribir en el folio real cuando así lo ordena el Tribunal o cuando recaen sobre un bien inmueble o derecho inscrito. Las obligaciones personales no tienen acceso al registro por lo que las cargas deben aparecer registradas en la finca y no en abstracto. Respecto al Libro de Embargos Estatales y Federales, se crea un Libro Único Electrónico de Embargos para presentación telemática y desde las propias agencias gubernamentales, de los embargos que procedan conforme a derecho.

Se atiende un requerimiento del Departamento de Hacienda al extender el término de prescripción de un embargo por contribuciones a 10 años y al crearse la hipoteca legal para planes de pago de deudas por concepto de contribuciones sobre bienes inmuebles a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de más de $10,000.00.

Debido a su importancia como manifestación oficial que da fe por sí misma de las constancias del registro, se crea un capítulo dedicado a las certificaciones registrales. Se crea asimismo, la obligación de expedir la certificación que se solicita en un plazo no mayor de 60 días. El Director Administrativo podrá ordenar su expedición a satisfacción del solicitante cuando la negativa del Registrador a expedirla no se justifique.

Los Títulos XVII y XVIII atienden asuntos administrativos y del funcionamiento del Registro de manera organizada. Asimismo, se aumentan a 10, los años de experiencia requeridos en la práctica notarial para poder cualificar para ser nombrado Registrador. Se elimina el Ilustre Cuerpo de Registradores y se crea el Colegio de Registradores de la Propiedad, al cual podrán pertenecer los registradores que voluntariamente lo deseen, sin menoscabo alguno de autoridad o facultades para aquellos que opten por no pertenecer. En atención al desarrollo de una nueva aplicación para las operaciones registrales y de conformidad con las nuevas tecnologías con las que ya cuenta el registro, se dispone para la creación del folio real electrónico, la firma electrónica del registrador y para que todos los servicios del registro estén disponibles al público a través de Internet de manera ininterrumpida. Por primera vez, además del número de finca, se utilizará como herramienta de búsqueda el número de catastro. El

usuario, registrador o funcionario del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales o de cualquier agencia autorizada, podrá acceder al plano geofísico catastral.

En resumen, esta Asamblea Legislativa es consciente de la importancia que tiene el Registro de la Propiedad como vehículo para viabilizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles al asegurar la certeza y publicidad de los derechos que allí constan inscritos o anotados. Reconoce por tanto la necesidad de establecer una base jurídica moderna, atemperada a los nuevos desarrollos jurisprudenciales y a los nuevos modos de hacer negocios. Así, para que el Registro de la Propiedad de Puerto Rico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico se inserte en el concierto de naciones del mundo con un derecho y sistema registral inmobiliario de primer orden, se adopta esta Ley para el beneficio y como aportación significativa al desarrollo económico de todo el país.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

TÍTULO I - REGISTRO INMOBILIARIO DIGITAL DE PUERTO RICO

ARTÍCULO 1.-Nombre y propósito del Registro

Se adopta la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" y se crea el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el cual tiene por objeto la inscripción por la vía electrónica de los derechos, actos y contratos relativos a los bienes inmuebles.

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 dichos bienes. El Registro, provee además, para la inscripción o anotación de otros derechos sobre o relacionados a bienes inmuebles, conforme se indica en esta Ley.

Los asientos del Registro, en cuanto se refieren a los derechos inscritos, están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos los efectos legales que a ellos correspondan, mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario.

El Registro de la Propiedad tiene como base la finca como unidad registral y está organizado en secciones. Cada sección estará a cargo de un Registrador de la Propiedad y en ella se inmatricularán las fincas que radiquen en su demarcación territorial.

ARTÍCULO 2.-Publicidad registral

La publicidad del Registro se extenderá única y exclusivamente a la titularidad, los derechos reales sobre bienes inmuebles, a las condiciones suspensivas y resolutorias inscritas en el Registro y a todo acto o contrato que modifique las facultades de dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales. En los casos de

propiedad horizontal o condominio se extiende a las características físicas de los inmuebles según resulte de los planos archivados en el Registro.

ARTÍCULO 3.-Carácter público del Registro; quiénes pueden consultarlo; horario

El Registro es público para quienes tengan interés en conocer el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. Los registradores pondrán de manifiesto los libros electrónicos o el contenido de los sistemas de información del Registro a las personas que tengan interés en consultarlos, con las precauciones convenientes para asegurar su conservación y evitar la adulteración o pérdida de la información.

El Secretario de Justicia dispondrá por reglamento, cuándo y bajo qué condiciones podrá concederse el acceso a los sistemas de información del Registro, siempre que se garantice la integridad y el contenido de los sistemas.

La consulta que se realice personalmente se llevará a cabo durante las horas en que el Registro esté abierto al público, sin entorpecer el servicio de la oficina, y en la forma y manera que se disponga en el reglamento. Las consultas telemáticas, estarán disponibles veinticuatro (24) horas al día los siete (7) días de la semana.

TÍTULO II - TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN

ARTÍCULO 4.-Título; definición; derechos; actos y contratos sujetos a inscripción

Se entenderá por título para los efectos de la inscripción, el contenido del documento público en que se funde el derecho de la persona a cuyo favor se practicará la inscripción. El documento dará fe por sí solo o con otros documentos complementarios o mediante el cumplimiento de las formalidades que se requiera por ley.

En el Registro Inmobiliario se inscribirán:

1. Los títulos constitutivos, traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

2. Los títulos que constituyan, reconozcan, trasmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, hipoteca, servidumbres y otros derechos reales.

3. Cualquier acto o contrato de transcendencia real que modifique en alguna forma las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o que sea inherente a derechos reales tales como el derecho de superficie, las

restricciones privadas voluntarias y las concesiones administrativas o alianzas público privadas, entre otros.

4. Serán inscribibles además las servidumbres ecológicas, la reparcelación de fincas por parte del Estado y/o Municipios según se disponga por reglamento.

ARTÍCULO 5.-Arrendamiento

Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles se podrán inscribir cuando sean por un término de seis (6) años o más, o cuando hubiese convenio de las partes para que se inscriban. También se podrá inscribir la cesión del arrendamiento siempre y cuando surja del propio contrato.

La opción de compra contenida en un contrato de arrendamiento será inscribible, única y exclusivamente por la duración del arrendamiento sin incluir la prórroga.

Las inscripciones de contratos de arrendamiento, o subarrendamiento, en las cuales conste un pacto o condición de prórroga, no serán canceladas hasta que expire el plazo de dicha prórroga o cuando las partes obligadas así lo acuerden mediante escritura pública.

ARTÍCULO 6.-Opción de compra

Los contratos de opción de compra se podrán inscribir cuando cumplan con los siguientes requisitos:

1. Constar en escritura pública.

2. Indicar el precio estipulado para la adquisición de la finca.

3. Indicar el precio, si alguno, que se convino para conceder la opción.

4. Indicar el plazo para el ejercicio de la opción.

No obstante, la inscripción de la opción caducará transcurrido el plazo para ejercerla, o cinco (5) años después de la fecha en que fue inscrita. Podrá inscribirse otra vez por el término aquí dispuesto, si no ha vencido el término contractual para el ejercicio de la opción.

La opción inscrita tendrá la condición de gravamen y obligará a los subsiguientes adquirentes de acuerdo con sus términos.

ARTÍCULO 7.-Tanteo y retracto

Los contratos de tanteo y retracto convencionales para la adquisición del dominio, se podrán inscribir sin la necesidad de estar pactados dentro de otro contrato inscribible.

La inscripción caducará transcurrido el plazo por el que haya sido concedido el derecho, el cual no podrá exceder de diez (10) años, o cuatro (4) años desde la fecha del contrato en caso de no haberse estipulado término.

La transmisión o gravamen de estos derechos podrá ser inscrita siempre que no se hayan constituido como personalísimos.

ARTÍCULO 8.-Derecho hereditario

El derecho hereditario se inscribirá de conformidad con lo establecido en el Titulo VI de esta Ley.

ARTÍCULO 9.-Escrituras o documentos inscribibles; excepción

Los documentos que motivan un asiento de inscripción son los siguientes:

1. Escritura pública.

2. Documento auténtico expedido por autoridad judicial o funcionario competente.

3. Actas notariales para tramitar los asuntos y procedimientos contemplados en la Ley de Asuntos no Contenciosos ante Notario.

4. Certificaciones administrativas expedidas por funcionarios competentes de las agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus corporaciones, cualquiera de sus municipios o de cualquier agencia del gobierno de los Estados Unidos conforme la facultad conferida por su respectiva ley habilitadora.

5. Cualquier otro documento cuya inscripción sea dispuesta por ley.

La instancia se utilizará 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. Una instancia por sí sola no constituye un documento admisible para producir un asiento en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 10.-Contenido de los documentos sujetos a inscripción

Los documentos relativos a actos o contratos sujetos a inscripción expresarán todas las circunstancias que necesariamente debe contener la primera inscripción relativas a los otorgantes, las fincas y a los derechos objeto de la inscripción.

En aquellos casos donde 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, el notario relacionará y certificará 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.

ARTÍCULO 11.-Sentencias extranjeras

Las sentencias extranjeras o dictadas por tribunales de los Estados Unidos de América serán inscribibles siempre que estén contenidas en una resolución del Tribunal de Primera Instancia mediante procedimiento de exequátur. De dicho procedimiento se dará conocimiento al Ministerio Fiscal o al Procurador de Familia, según sea el caso, quien podrá comparecer de estimarlo conveniente en protección del interés público.

Estarán excluidas de este procedimiento las sentencias y resoluciones promulgadas por los tribunales del sistema federal de los Estados Unidos de América.

ARTÍCULO 12.-Documentos otorgados fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; requisitos

Para que un documento otorgado fuera del Estado Libre Asociado de Puerto Rico pueda ser inscrito, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

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. Cuando se relacionen con bienes de menores de edad y de incapacitados, deberá haberse 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.

ARTÍCULO 13.-Documentos no redactados en español o inglés; traducción previa necesaria; requisitos

Para que documentos no redactados en los idiomas español o inglés se puedan inscribir en el Registro, deberán ser traducidos al español por un notario autorizado en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, quien certificará la fidelidad de la traducción mediante testimonio o *affidavit* de traducción de documentos al amparo de la Ley Notarial vigente o por un traductor o un funcionario competente del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, quienes certificarán bajo juramento la exactitud de ésta. Para todos los efectos del Registro Inmobiliario, la traducción será considerada como el texto prevaleciente. Si un documento se otorga simultáneamente en español y en otro idioma, para todos los fines del Registro prevalecerá la versión en español.

En todo documento otorgado simultáneamente en español e inglés, prevalecerá la versión que las partes vinculadas en el mismo así lo determinen.

ARTÍCULO 14.-Bienes de dominio o uso público

Se podrá practicar la inscripción de los bienes de dominio o uso público mientras estén destinados al uso general y público, conforme establecido en el Artículo 193. No obstante, si un inmueble de propiedad privada, o parte del mismo, adquiere la naturaleza de bien público, se hará constar esta circunstancia mediante nota al efecto.

ARTÍCULO 15.-Derechos, actos y contratos no sujetos a inscripción

A. No serán objeto de inscripción:

1. Las servidumbres impuestas por ley que tienen por objeto la utilidad pública comunal.

2. La opción de arrendamiento.

3. Los derechos y obligaciones personales.

4. Los títulos referentes a la posesión.

5. La obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble.

6. La obligación de celebrar en lo futuro cualquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en dichos supuestos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento de conformidad con la ley.

No se inscribirán, ni se tomará razón de título o derecho alguno, que no sea inscribible en virtud de esta ley u otra ley que específicamente así lo disponga.

B. Cuando se presente para inscripción en el Registro de Propiedad una Declaración de Financiamiento de Inmuebles por su Destino, conforme a lo dispuesto en las secciones aplicables del Capítulo 9 de la Ley 208-1995, según enmendada, conocida como "Ley de Instrumentos Negociables y Transacciones Bancarias", se tomará razón de la misma en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en la finca correspondiente.

TÍTULO III - FORMA Y EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

ARTÍCULO 16.-Inscripción; quién puede pedirla

Cualquier persona con interés en un título particular podrá solicitar su inscripción. Se considerará persona con interés a cualquiera de las partes, un representante o mandatario de cualquiera de las partes en el negocio o contrato, el notario autorizante, así como el que presente los documentos en el Registro, de ser persona distinta a las anteriores.

ARTÍCULO 17.-Inscripción en general; requisitos previos

Para inscribir documentos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo

nombre sean otorgados los actos o contratos referidos. De lo contrario, se denegará la inscripción.

ARTÍCULO 18.-Inscripción o anotación; efecto

Presentado, inscrito o anotado en el Registro cualquier documento mediante el cual se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre un bien inmueble, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro que se le oponga o que sea incompatible.

ARTÍCULO 19.-Títulos inscritos, efectos en cuanto a terceros; inscripciones con la misma fecha; determinación de preferencia

Los títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. Se considerará como fecha de inscripción, para todos los efectos que ésta deba producir, aun para determinar el plazo necesario para la cancelación de asientos, la fecha de la presentación que deberá constar en la inscripción misma.

El rango o la preferencia entre dos (2) o más inscripciones relativas a una misma finca, dependerá de la fecha, hora y número del asiento de presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Un título inscrito podrá posponerse a favor de otro siempre con el consentimiento expreso, mediante escritura pública, de los titulares y/o acreedores cuyo título o crédito se vea afectado, si algunos.

ARTÍCULO 20.-Asientos; clases

En los libros y sistemas de información del Registro se practicarán las siguientes clases de asientos: presentación, inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas.

ARTÍCULO 21.-Primera inscripción; dominio

La primera inscripción de cada finca será de dominio.

ARTÍCULO 22.-Números diferentes y correlativos; inscripciones bajo un mismo número

La primera vez que se inscriba una finca, se identificará con un número diferente y correlativo. Las inscripciones en una misma finca tendrán numeración correlativa o sucesiva.

Se inscribirán bajo un mismo número, las bases, los edificios y las estructuras que

sobre éstas se construyan.

Se inscribirán separadamente, con número distinto:

1. Las edificaciones, las habitaciones o pisos de una edificación cuando los predios inscritos donde radiquen pertenezcan a distintos dueños.

2. Los diferentes pisos, partes de pisos o apartamientos susceptibles de dominio separado en un edificio bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las unidades de vivienda bajo el Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares o cualquier otro régimen constituido a tenor con una Ley Especial.

3. Las concesiones administrativas y los derechos comprendidos en contratos de alianza público privada que sean inscribibles en el Registro.

ARTÍCULO 23.-Contenido de la primera inscripción y subsiguientes

A. La primera inscripción de toda finca expresará en la forma más abreviada posible, las siguientes circunstancias:

1. El número de catastro del inmueble, si lo tiene.

2. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y sus medidas superficiales expresadas en el sistema métrico decimal. Podrá incluir el nombre y número si constan del título, consignando además todas aquellas especificaciones que conduzcan a la completa identificación del inmueble.

3. Procedencia de la finca.

4. La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias y cargas del derecho que se inscriba.

5. El valor de la transacción objeto de inscripción.

6. El nombre del titular de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

7. El derecho objeto de inscripción.

8. El nombre del titular a cuyo favor se solicita la inscripción.

9. Los datos del documento cuya inscripción se solicita, su naturaleza, su fecha y el tribunal, notario o funcionario que lo autorizó.

10. La fecha, hora y número del asiento de presentación.

11. La fecha de la inscripción y la firma electrónica en el folio real electrónico o a manuscrito, si no se trata de un folio real electrónico, del Registrador.

B. Las inscripciones subsiguientes deberán contener:

1. Las circunstancias contenidas en el inciso (A)(2) de este Artículo cuando haya alguna variación entre la descripción como aparece en el documento presentado y lo que consta inscrito en el Registro.

2. Las circunstancias contenidas en las cláusulas (3), (4), (5), (8), (9) y (10) del inciso (A) de este Artículo.

3. Lo dispuesto en el inciso (A)(6) de este Artículo, excepto cuando el documento a inscribirse comprenda la trasmisión o gravamen del pleno dominio.

4. Lo dispuesto en el inciso (A)(8) de este Artículo, excepto cuando sea una sola persona el titular.

C. Cuando un título comprenda varios inmuebles o derechos reales, deberá expresarse además, el valor correspondiente a cada uno de ellos.

D. Cuando el título comprenda la constitución de una hipoteca sobre varios inmuebles o derechos reales, deberá expresar además, la parte del crédito por el que responde cada una de las fincas o derechos y el valor mínimo que se le haya asignado en caso de subasta.

E. En ningún caso se indicarán en la inscripción los derechos personales que no estén garantizados mediante hipoteca u otra forma de garantía real inscrita, y tampoco las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial que no consten inscritos.

ARTÍCULO 24.-Derechos reales limitativos; servidumbres

Los derechos reales limitativos de dominio, los de garantía y en general cualquier gravamen o limitación del dominio o de los derechos reales, se harán constar mediante asiento de inscripción en la finca o derecho sobre el que recaigan, para que gocen de la publicidad registral.

Las servidumbres reales también deberán hacerse constar mediante nota al margen de la inscripción del predio dominante.

ARTÍCULO 25.-Prohibiciones de disponer o enajenar; normas

Las prohibiciones de disponer o enajenar constarán y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:

1. Las establecidas por la ley, que sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial, y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.

2. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación.

3. Las impuestas por el testador o donante en actos o disposiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.

4. Las prohibiciones de disponer que no tengan su origen en actos o contratos de los comprendidos en los números anteriores, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquiera otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento.

ARTÍCULO 26.-Contratos en que haya mediado precio; contenido

En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio se hará constar el que resulte del documento.

Se inscribirá en el Registro el precio aplazado únicamente cuando se solicite la inscripción del derecho real que lo garantiza o cuando se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa.

Si el precio aplazado, de conformidad al párrafo anterior, se refiere a la transmisión de varias fincas, se hará constar el correspondiente a cada una de ellas.

Iguales reglas se aplicarán a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviera que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie.

ARTÍCULO 27.-Resolución de venta de inmuebles o derechos reales; documentos requeridos

Cuando se haya acordado la resolución del contrato de venta por falta de pago del precio aplazado en el tiempo convenido, será necesario para la nueva inscripción a favor del vendedor o de sus causahabientes, lo siguiente:

1. Que la condición resolutoria surja del Registro.

2. Presentar escritura pública donde el comprador acepte la falta de pago.

3. Como alternativa al inciso (2), presentar una sentencia judicial firme ordenando la resolución del contrato.

Los causahabientes del vendedor deberán, en su caso, acreditar su derecho mediante los documentos de la sucesión o cesión de derechos.

ARTÍCULO 28.-Ampliación y cesión de derechos inscritos; nueva inscripción

La ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripción en la cual se hará referencia al derecho ampliado. La cesión de cualquier derecho real se hará constar por inscripción.

ARTÍCULO 29.-Partes indivisas de finca; expresión precisa de porción alícuota

Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho, incluyendo las donaciones, precisarán la porción alícuota de cada condueño en términos porcentuales exclusivamente y sin concretar participación específica alguna.

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

ARTÍCULO 30.-División y adjudicación de bienes gananciales; requisito indispensable

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

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

ARTÍCULO 31.-Cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias; forma de hacerlas constar

El cumplimento de las condiciones suspensivas o resolutorias de los actos o contratos inscritos se hará constar por nota marginal si se consuma la adquisición del derecho. Si ocurre la resolución del contrato, se hará una nueva inscripción a favor de quien corresponda.

ARTÍCULO 32.-Asiento único; discreción del Registrador; tracto sucesivo

El Registrador tendrá discreción para extender un solo asiento de inscripción de varios documentos relacionados entre sí, siempre que se cumpla con el tracto sucesivo.

ARTÍCULO 33.-Asientos defectuosos por omisión de requisitos

Los asientos practicados en el Registro se entenderán defectuosos si en ellos se omite, o se expresa con inexactitud sustancial, alguna de las circunstancias exigidas por este título sin perjuicio de lo establecido en el Titulo XIV sobre Rectificación de Errores en los Asientos.

ARTÍCULO 34.-Presunciones en cuanto a derechos inscritos

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos publicados en el asiento de inscripción de cada finca existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. También se presumirá que quien tenga inscrito a su favor el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Estas presunciones admiten prueba en contrario, pero los tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito, con reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente. En virtud de lo indicado, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en una acción civil o criminal la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.

ARTÍCULO 35.-No convalidación de actos o contratos nulos; protección de derechos de terceros

El asiento de inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes

en dichos actos o contratos.

No obstante, el derecho real de un tercero estará protegido por la fe pública registral y será mantenido en su adquisición cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1. El derecho es adquirido válidamente y con arreglo a la ley en un negocio intervivos, de buena fe y a título oneroso de persona que en el Registro aparece con facultad para transmitirlo, y que ha sido inscrito.

2. La adquisición se efectúa basado en un Registro inexacto por causas que no resultan clara y expresamente del propio Registro o por existir sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no están debidamente inscritos.

Ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en esta Ley, que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean del que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del transmitente.

La buena fe del tercero se presume siempre que haya actuado con una mínima dosis de diligencia y mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.

Los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones no afectarán a tercero.

ARTÍCULO 36.-Terceros adquirentes de herederos y legatarios; protección registral

Los herederos y legatarios tendrán la misma protección que hubiese tenido su causante de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 35 de esta Ley. Tendrán plena protección los terceros que adquieran de herederos forzosos, aunque sean éstos mejorados o legatarios. Los terceros adquirentes de herederos voluntarios o de legatarios que no sean a su vez herederos forzosos, al igual que sus sucesores en título, tendrán el beneficio de la fe pública a partir de dos años desde la inscripción del título hereditario de su transmitente, aunque hayan adquirido dentro de ese plazo.

ARTÍCULO 37.-Prescripción; justo título

A los efectos de la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído el derecho de forma pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

ARTÍCULO 38.-Prescripción; tercero; requisitos y alcance de la protección conferida al tercero por la fe pública registral frente a un usucapiente

A. El tercero que adquiere protegido por el Artículo 35 de esta Ley el dominio o cualquier derecho real que implique posesión, quedará amparado por la fe pública registral frente a un usucapiente, bien sea por prescripción ordinaria o extraordinaria, si cumple lo siguiente:

1. Desconocía la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente.

2. Dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial para negar los efectos de la usucapión consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo.

B. Transcurrido el año luego de la adquisición cesará para el tercero la protección concedida en este Artículo y se juzgará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

C. Cuando la posesión sea de una servidumbre negativa que pueda adquirirse por prescripción, el plazo de un año se contará desde que el tercero conoció su existencia o desde que se produjo, estando ya en posesión del predio sirviente, un acto obstativo a su libertad.

D. Los derechos reales limitativos del dominio que no impliquen posesión, adquiridos sobre derecho ajeno por un tercero que reúna los requisitos fijados en el Artículo 35 de esta Ley, no serán afectados por la usucapión extraregistral del derecho sobre el cual recaen.

E. El tercer adquirente de derechos reales tendrá frente a los efectos de la prescripción extintiva, la misma protección que esta Sección provee contra los efectos de usucapión.

F. El que adquiera del tercero tendrá los derechos que este Artículo le concede a su causante, siempre que cumpla con los mismos requisitos y con los establecidos en el Artículo 35 de esta Ley.

ARTÍCULO 39.-Acciones rescisorias y resolutorias; acciones de retracto legal; perjuicio

de tercero

En virtud de lo dispuesto en el Artículo 35 de esta Ley, las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten inscritas en el Registro perjudicarán a tercero.

Podrán rescindirse las enajenaciones hechas en fraude de acreedores cuando el segundo o posterior adquirente sea cómplice en el fraude o se le haya trasmitido el derecho por título gratuito, siempre que en ambos casos la acción sea ejercitada en el plazo de cuatro (4) años contados desde el día de dicha enajenación.

Perjudicará también a tercero las acciones de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen.

ARTÍCULO 40.-Actos o contratos en perjuicio de tercero; causas por las que no se anularán ni rescindirán

No se anularán ni rescindirán los actos o contratos en perjuicio de tercero por ninguna de las causas siguientes:

1. Por revocación de donaciones en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.

2. Por no haberse pagado todo o parte del precio de la cosa vendida o derecho transmitido, si no consta en la inscripción haberse garantizado dicho aplazamiento en la forma que establece el Artículo 26 de esta Ley.

3. Por la doble venta de una misma finca o derecho, cuando alguna de ellas no haya sido inscrita y salvo el caso en que el adquirente inscrito no haya obrado de buena fe.

4. Por causa de lesión en los casos 1ro. y 2do. del Artículo 1243 del Código Civil de Puerto Rico.

5. Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, exceptuándose las comprendidas en el Artículo 39 de esta Ley.

6. Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes concedan a determinadas personas para rescindir contratos en virtud de causas que no consten expresamente del Registro.

En todo caso que la acción resolutoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en este Artículo, se podrá ejercitar la acción correspondiente para la indemnización de daños y perjuicios por el que los haya causado.

TÍTULO IV - FORMA Y EFECTO DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

ARTÍCULO 41.-Forma; lugar de anotación; contenido

Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma y lugar que las inscripciones. Se señalarán con letras correlativas o sucesivas y contendrán las circunstancias determinadas en general para estos asientos.

ARTÍCULO 42.-Fecha de efectividad

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

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

La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción o asiento que corresponda cuando la persona a cuyo favor esté constituida adquiera el derecho anotado o, en su caso, proceda verificar el respectivo asiento conforme a la ley. Esta conversión se practicará según se disponga por Reglamento.

ARTÍCULO 43.-Reglas aplicables

Si el bien objeto de la anotación preventiva y/o embargo no está inscrito, los interesados podrán solicitar del tribunal que se requiera al demandado que solicite la inscripción. En caso de negarse a ello, el demandante podrá solicitar inscripción mediante la presentación de los títulos necesarios. De no ser posible, se deberá suplir la falta de títulos de conformidad con el Título XII de esta Ley.

Los gastos y costas que se causen por la negativa o abstención del titular embargado para obtener la inscripción serán de su cuenta y responsabilidad.

ARTÍCULO 44.-Quiénes pueden pedir anotación preventiva de derechos

Podrán pedir anotación preventiva:

1. El que reclame en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la

constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho inscribible.

2. El que reclame en una acción judicial alguna circunstancia que afecte el título de propiedad inmueble, la validez y eficacia, o invalidez o ineficacia del título o títulos referentes a la adquisición, constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho inscribible.

3. El que obtenga a su favor orden de embargo sobre bienes inmuebles del deudor.

4. El que en juicio reclame el cumplimiento de cualquier obligación y obtenga resolución ordenando el secuestro y/o prohibición de enajenar de bienes inmuebles.

5. El legatario de derechos sobre bienes inmuebles determinados, siempre que no lo sea también de parte alícuota del caudal hereditario o heredero.

6. Los Municipios por los gastos y multas relacionadas a un inmueble declarado estorbo público mediante certificación administrativa y conforme a las leyes aplicables.

7. Las agencias gubernamentales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que emiten Resoluciones adjudicando penalidades por daño ambiental sobre bienes inmuebles.

8. La Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency E.P.A.), para recuperar los fondos utilizados provenientes del Superfondo (Superfund) bajo la Ley Integral de Respuesta, Compensación y Responsabilidad Ambiental (Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act CERCLA), relacionados a la limpieza, medidas correctivas y de remoción causadas por contaminación ambiental.

9. El acreedor refaccionario mientras duren las obras que sean objeto de refacción.

10. El que en cualquier otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley.

ARTÍCULO 45.-Reclamaciones judiciales; requisitos

En el caso de los incisos 1 y 2 del Artículo 44, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por el tribunal correspondiente.

Cuando la acción tenga un derecho real inscrito como base para su ejercicio, será suficiente para su anotación preventiva en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda.

ARTÍCULO 46.-Sentencia firme; inscripciones y cancelaciones procedentes

Cuando por sentencia firme se resuelva en sentido favorable la reclamación a que se refieren los incisos 1 y 2 del Artículo 44, el Registrador practicará los asientos de inscripción y cancelación procedentes. La orden y mandamiento judicial serán título suficiente para efectuar la inscripción que corresponda y también lo será la escritura de venta judicial en los casos de ejecución mediante subasta pública.

ARTÍCULO 47.-Acreedor; preferencia

El acreedor que obtenga a su favor anotación preventiva de cualquier clase sobre un bien inmueble, será preferido a los que tengan contra el mismo deudor créditos contraídos con posterioridad a dicha anotación preventiva.

ARTÍCULO 48.-Embargo en procedimientos administrativos; disposiciones aplicables

Los embargos en procedimientos administrativos de apremio o en cualquier otro procedimiento administrativo donde se establezcan gastos, multas y cobro de intereses sobre bienes inmuebles, se regirán por las disposiciones a ellos aplicables, y a dicho efecto se presentará una certificación que comprenda la orden de embargo y las circunstancias necesarias para su anotación.

ARTÍCULO 49.-Enajenación o gravamen de inmuebles anotados preventivamente; registro; efectos

Los títulos en que se enajenen o graven bienes inmuebles sujetos a anotación preventiva podrán inscribirse sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación, siempre que su enajenación no esté prohibida o, estándolo, se trate de títulos de transmisión de dominio otorgados con anterioridad a la anotación de la prohibición de enajenar.

Si antes que el acreedor haga efectivo su crédito, el bien o derecho anotado pasa a manos de un tercer poseedor, y éste acredita su título, podrá solicitar la intervención en el pleito, sin paralizar el curso del procedimiento. El tribunal dispondrá sobre la

subrogación y en el lugar y grado del deudor, pero solo en cuanto a los efectos de la ejecución del bien o derecho anotado preventivamente.

Los adquirentes anteriores a la anotación preventiva podrán inscribir sus títulos e instar las acciones adecuadas para hacer valer sus derechos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 46 y 51 de esta Ley.

ARTÍCULO 50.-Cuándo se entenderá defectuoso el documento presentado para su anotación preventiva

El documento presentado será objeto de notificación cuando del mismo no surja la finca o derecho sobre el cual recae la anotación preventiva, la persona a quien afecte la anotación preventiva, la naturaleza del derecho cuya anotación se solicita.

Además, en los casos de anotaciones preventivas de los incisos 1 y 2 del Artículo 44, serán defectuosas y no podrán ser objeto de subsanación, si no se presenta la orden y el mandamiento conforme lo dispuesto en el Artículo 45 de esta Ley.

ARTÍCULO 51.-Asientos posteriores a anotación de demanda; citaciones; cancelación libre de derechos; excepción

Los que inscriban sus derechos con posterioridad a la anotación de demanda, se entenderán notificados de la existencia del pleito para todos los efectos legales. Así mismo se entenderá que consienten a la cancelación de sus asientos en caso de que la finca sea vendida judicialmente, aunque sus títulos tengan fecha anterior a la anotación.

Si la sentencia concede reivindicación o declara la existencia de un derecho real, se cancelarán los asientos contradictorios posteriores a la anotación o se inscribirán los derechos declarados con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 46 de esta Ley.

En los casos de venta judicial, la cancelación de los asientos posteriores a que se refiere este Artículo se hará libre de derechos, excepto las hipotecas constituidas a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias, municipios y corporaciones públicas los cuales pagarán aranceles conforme al principal de dichas hipotecas. En todo caso el tribunal, mediante orden y mandamiento, señalará con particularidad los asientos a ser cancelados.

ARTÍCULO 52.-Cuándo procederá la cancelación

La cancelación de las anotaciones preventivas procederá cuando:

Primero: Por sentencia firme se resuelva a favor del demandado en los casos a que se refiere los incisos 1 y 2 del Artículo 44 de esta Ley.

Segundo: Judicialmente se ordene la cancelación de la anotación. Si la finca o derecho sujeto a la anotación se enajena o adjudica en pago, la cancelación será consecuencia de la inscripción a favor del adquirente o adjudicatario.

Tercero: Por resolución judicial donde se desestime o se deja sin efecto la declaración de concurso o quiebra.

Cuarto: Por cualquier causa, el tribunal ordene el archivo definitivo de la demanda anotada.

Quinto: La persona o entidad administrativa a cuyo favor esté anotado el derecho, renuncie a la misma o al derecho garantizado por ésta mediante la presentación de un documento de igual naturaleza al que fuera presentado para la inscripción de la anotación preventiva.

Sexto: Ocurra confusión de derechos. En este caso, se cancelará a instancia del titular del derecho correspondiente.

Séptimo: El legatario cobrase su legado.

ARTÍCULO 53.-Término de caducidad; procedimiento para su cancelación

Todas las anotaciones preventivas, incluso las que tengan su origen en mandamientos judiciales, caducarán a los cuatro (4) años de haberse anotado, excepto aquellas que tengan señalado en la ley un plazo de caducidad distinto. En cuanto a las anotaciones cuyo término de caducidad haya transcurrido, el Registrador podrá cancelarlas a instancia de parte interesada.

La caducidad opera por el mero transcurso del plazo señalado.

TÍTULO V - HIPOTECAS

Subtítulo A - Constitución y efecto de las hipotecas

ARTÍCULO 54.-Efecto; naturaleza; voluntaria o legal

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Las hipotecas inscritas son cargas reales. Podrán ejecutarse los créditos hipotecarios no obstante cualquier derecho posterior adquirido sobre los mismos bienes o derechos.

Las hipotecas son voluntarias y en todos los casos que se disponga por ley, se podrá constituir hipoteca legal.

ARTÍCULO 55.-Hipoteca legal tácita - definición, carácter; titulares; preferencia

La hipoteca legal es la que se constituye a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y los municipios, sobre los bienes inmuebles de los contribuyentes por el importe de las contribuciones territoriales de las cinco (5) últimas anualidades y las corrientes no pagadas de los impuestos que graviten sobre ellos.

Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos.

ARTÍCULO 56.-Hipoteca legal - planes de pago de deudas a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en exceso de diez mil dólares ($10,000.00)

Se constituye hipoteca legal 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 ingresos sobre dichos inmuebles. El término de esta hipoteca será por el periodo de duración del plan de pago establecido y su rango o preferencia dependerá de la fecha de presentación en el Registro de la Propiedad del documento que la acredite.

ARTÍCULO 57.-Hipoteca voluntaria - definición; requisitos

Las hipotecas voluntarias son las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes o derechos sobre los que se constituyen.

Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas se requiere:

1. Que se hayan acordado en escritura pública.

2. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 58.-Garantía de obligaciones; limitación de responsabilidad a bienes hipotecados

La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal del deudor que se establece en el Artículo 1811 del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, se podrá pactar válidamente en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

En tal caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

ARTÍCULO 59.-Bienes y derechos hipotecables

Podrán ser hipotecados:

1. Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción.

2. Los derechos inscribibles y enajenables impuestos sobre los mismos bienes.

3. El derecho de usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluye por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin.

4. La nuda propiedad. Si el usufructo se consolida con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que también se extenderá al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.

5. Los bienes o derechos anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.

6. El derecho de superficie.

7. El derecho de arrendamiento inscrito, siempre y cuando el arrendatario esté facultado para enajenar, ceder, subarrendar o hipotecar su derecho. La hipoteca que se constituya sobre el arrendamiento quedará sujeta a la resolución del arrendamiento por causas ajenas a la voluntad del arrendatario. Si la resolución se debe a causas atribuibles a la voluntad del arrendatario, el titular de la hipoteca podrá subrogarse en el lugar y grado

del mismo en calidad de cesionario, bien por convenio entre los interesados o por decisión de un tribunal, quien podrá así acordarlo como medida provisional de cautela o en forma definitiva, dentro de los términos del contrato inscrito. En todo caso, el tribunal determinará las alteraciones o modificaciones en la deuda original de acuerdo con la equidad del caso.

8. Las concesiones administrativas y aquellos derechos comprendidos en contratos de alianzas público privadas susceptibles a inscribirse en el Registro, cuando se haya autorizado a gravarse con hipoteca. La hipoteca estará sujeta a los mismos términos y al plazo de duración de la concesión administrativa o de los derechos comprendidos en el contrato de alianza, entendiéndose que la hipoteca no afectará a los terrenos o bienes sobre los que radique la concesión o los derechos comprendidos en el contrato de alianza.

9. En caso de bienes vendidos con pacto de retro. Si el vendedor ejerce su derecho de retracto y el crédito hipotecario es mayor que la cantidad que el comprador deba recibir, la hipoteca quedará reducida a dicha cantidad. Se dará conocimiento del contrato de hipoteca al vendedor, a fin de que si se retraen los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin consentimiento del acreedor, a no mediar para ello disposición judicial.

10. El derecho de retracto convencional, si bien el acreedor hipotecario no podrá repetir contra los bienes afectados sin retraerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello sea necesario. Si el vendedor ejercita el derecho de retracto, la misma hipoteca recaerá directamente sobre los bienes retraídos.

11. Los bienes litigiosos, si la demanda original del pleito se ha anotado, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

12. Los bienes sujetos a condiciones resolutorias que consten expresamente del Registro, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante.

13. El edificio u obra construida en suelo ajeno pero sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tenga sobre lo edificado.

14. Los apartamientos integrantes de un edificio declarado en propiedad horizontal o condominio, sujetándose la hipoteca constituida a las disposiciones de la legislación vigente sobre propiedad horizontal.

15. Las unidades de vivienda integrantes de un inmueble sometido al régimen de vivienda cooperativa de titulares, sujetándose dicha hipoteca a las disposiciones de la legislación vigente sobre dicho régimen.

16. El usufructo legal del cónyuge viudo concedido por el Código Civil de Puerto Rico, según enmendado.

ARTÍCULO 60.-Bienes y derechos no hipotecables

No son hipotecables:

1. Las servidumbres prediales, a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante.

2. Los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo por el Código Civil de Puerto Rico, según enmendado.

3. El uso y la habitación.

4. Los bienes y derechos que no estén incluidos en el Artículo 59 de esta Ley.

ARTÍCULO 61.-Extensión

La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados o en virtud de expropiación forzosa. Se extiende además al exceso de cabida de la finca hipotecada, aunque la misma se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla.

ARTÍCULO 62.-Bienes hipotecados junto con la finca

Se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que corresponda al propietario:

1. Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno, elevación de edificios, o cualquiera otras semejantes, y la agregación de terrenos por accesión natural.

2. Las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por el aseguramiento de éstos siempre que haya tenido lugar el siniestro después de constituida la hipoteca, o bien por la expropiación forzosa.

Si quien ha de pagar la indemnización ha sido notificado de la hipoteca o conoce su existencia, las siguientes reglas serán de aplicación:

(a) Si la indemnización debe pagarse antes del vencimiento de la obligación garantizada por la hipoteca, se depositará su importe en la forma que convengan los interesados o, a falta de tal convenio, en la que disponga el tribunal.

(b) Si la indemnización debe pagarse después de vencida dicha obligación, corresponderá ésta al acreedor hasta donde alcance el monto de su crédito hipotecario y el sobrante, si lo hay, quedará a disposición del propietario.

ARTÍCULO 63.-Bienes y derechos no comprendidos

Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca no comprenderá:

1. Los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.

2. Los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.

3. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

4. Las nuevas edificaciones donde antes no las hubiera.

ARTÍCULO 64.-Venta de finca hipotecada; efectos

En caso de venta de la finca hipotecada, el deudor obligacional no será relevado de su responsabilidad hasta tanto el acreedor preste su consentimiento expreso. Una cláusula de retención del precio por el comprador para pagar el importe de una hipoteca no libera al vendedor y deudor hipotecario original de su responsabilidad, en ausencia de consentimiento expreso del acreedor.

Si no se ha pactado la transmisión de la obligación, pero el comprador descuenta su importe del precio de venta, o lo retiene, aunque no se exprese en la escritura, y al vencimiento de la obligación ésta es satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar y grado del acreedor hasta tanto el comprador le reintegre el total adeudado.

ARTÍCULO 65.-Accesiones o mejoras no hipotecadas; derechos del dueño

El dueño de las accesiones o mejoras que no se entiendan hipotecadas, según el Artículo 62 de esta Ley, podrá exigir su importe en todo caso o bien retener los objetos en que consistan, si esto último pudiera hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca.

Si exige su importe no podrá detener el cumplimiento de la obligación principal bajo el pretexto de hacer efectivo su derecho, sino que habrá de cobrar lo que le corresponda con el precio de la misma finca cuando se enajene para pagar el crédito.

Si las accesiones o mejoras no pueden separarse sin menoscabo de la finca, el dueño de las mismas cobrará su importe, aunque la cantidad restante no alcance para cubrir el crédito hipotecario; más si pueden ser separadas sin dicho menoscabo y aquél optado, sin embargo, por no llevárselas, se enajenarán con separación del predio, y su precio, tan sólo, quedará a disposición de dicho dueño.

ARTÍCULO 66.-Crédito que devengue interés; intereses asegurados

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés sólo asegurará, con perjuicio a tercero, además del capital, los intereses de los dos (2) últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá estipularse que la hipoteca asegure intereses por un plazo superior a cinco (5) años. Cuando se fije en la escritura una cantidad global para responder del pago de intereses no podrá el mismo exceder del importe correspondiente a los intereses de cinco anualidades.

El interés se considerará asegurado con la hipoteca únicamente cuando la estipulación y cuantía de dicho interés resulten de la escritura de constitución de hipoteca.

ARTÍCULO 67.-Intereses vencidos; aseguramiento; ampliación de la hipoteca

Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estén garantizados conforme el Artículo anterior, el acreedor, podrá exigir del deudor ampliación de la

hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados. Esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella.

Si la finca hipotecada no pertenece al deudor, no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la referida ampliación, pero podrá ejercitar igual derecho respecto a cualesquiera otros bienes inmuebles o derechos del deudor que puedan ser hipotecados.

ARTÍCULO 68.-Intereses asegurados; reclamación contra tercero

El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados para el pago de los intereses vencidos, al momento de verificarse el pago del capital. En el caso de que hubiese un tercero interesado en dichos bienes, a quien pueda perjudicar la repetición, no podrá extender la cantidad reclamada de la garantizada con arreglo a lo aquí establecido.

ARTÍCULO 69.-Intereses; acción personal para reclamarlos

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria, podrá reclamarla del obligado por la persona, salvo en el caso previsto en el Artículo 58 de esta Ley.

ARTÍCULO 70.-Deterioro de finca hipotecada; procedimiento para evitarlo o remediarlo

Cuando por causa o culpa del dueño la finca hipotecada se deteriorase disminuyendo sustancialmente de valor, el acreedor podrá solicitar del Tribunal que ordene al propietario hacer lo que proceda para remediar el daño. Si a pesar de dicha orden insiste el propietario en el abuso, el tribunal podrá decretar la administración judicial del inmueble.

ARTÍCULO 71.-Hipoteca sobre varias fincas; especificación de la responsabilidad de cada una; excepciones

Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte del gravamen de que cada una deba responder, incluyendo créditos accesorios y valor de tasación.

Se exceptuarán de lo anteriormente dispuesto, las hipotecas que se constituyan en garantías de préstamos por agricultores para fines agrícolas, amortizables mediante pagos parciales anuales en un período de no menos de diez (10) años e interés no mayor del tipo de interés máximo permisible, conforme a lo establecido por la legislación vigente. En este caso el deudor hipotecario así lo reconocerá y expresará en la escritura de hipoteca o en cualquier otra forma fehaciente.

ARTÍCULO 72.-Derecho a repetir limitado a responsabilidad fijada

Fijada en la inscripción la parte del crédito de que deba responder cada uno de los bienes o derechos hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero sino por la cantidad a que respectivamente estén afectados y la que a la misma corresponda por razón de intereses, con arreglo a lo prescrito en los anteriores Artículos.

ARTÍCULO 73.-Hipoteca que no cubre totalidad del crédito; derecho a repetir contra otros bienes

Lo dispuesto en el Artículo 71, se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanza a cubrir la totalidad del crédito, el acreedor podrá repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder. No obstante, no podrá reclamar prelación en cuanto a dicha diferencia, sobre los que después de inscrita la hipoteca hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas.

ARTÍCULO 74.-Reducción de la obligación; subsistencia de la hipoteca

La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados aunque se reduzca la obligación garantizada. Subsistirá también sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserven, aunque la restante haya desaparecido, pero sin perjuicio de lo que se dispone en el Artículo 75.

ARTÍCULO 75.-División de la finca hipotecada; efectos

Si una finca hipotecada se divide en dos (2) o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario sino cuando voluntariamente lo acuerden el deudor y el acreedor. De no hacerse esta distribución, el acreedor podrá repetir por la totalidad de la suma garantizada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera o contra todas a la vez.

ARTÍCULO 76.-División de hipoteca; cancelación parcial

Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas y pagada la parte de dicho crédito con que estuviera gravada alguna de ellas se podrá exigir, por aquél a quien interese, la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma.

Si la parte de crédito pagado se puede aplicar a la liberación de una o de otras de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá lo que haya de quedar libre.

ARTÍCULO 77.-División de hipoteca; liberación parcial; cuándo procede

Cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una por ocurrir los casos previstos en el segundo párrafo del Artículo 70 y en el Artículo 74 de esta Ley, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la parte del crédito que el deudor haya satisfecho.

ARTÍCULO 78.-Producto de la venta insuficiente; extinción de créditos posteriores

Cuando sobre una o varias fincas existan créditos hipotecarios de varios acreedores y se vendan o adjudiquen judicialmente en pago a un ejecutante, si el precio de venta no supera o iguala al crédito hipotecario que se ejecuta, los créditos posteriores se entenderán de hecho y de derecho extinguidos, y se procederá con arreglo a lo dispuesto en la regla segunda del Artículo 207 de esta Ley. Lo anterior, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que los acreedores postergados puedan ejercitar contra su deudor conforme a las leyes.

ARTÍCULO 79.-Igualdad de plazos o hipotecas; distribución del precio a prorrata

Cuando en una misma escritura se constituyan dos (2) o más hipotecas sobre una finca o derecho sin establecer prioridad alguna, se entenderá que todas gozarán de igual rango y condición jurídica, a los efectos de este Título. Cuando se vendan los bienes gravados el precio obtenido se repartirá a prorrata entre los acreedores correspondientes. En el caso que vendidos judicialmente los bienes gravados, el precio obtenido en la subasta no cubra el total de todos los plazos o hipotecas, dicho precio se repartirá a prorrata entre los acreedores correspondientes, en proporción al interés de cada uno; y si alguno de los plazos o hipotecas no está vencido, y el comprador de la finca o derecho no quiere consignar la parte de precio que proceda, adquiriendo la finca o derecho con el gravamen, deberá hacerse constar así en el Registro, en virtud de mandamiento judicial que, a la vez, especificará la reducción operada en el importe de los créditos conforme a lo expresado anteriormente.

ARTÍCULO 80.-Valor de la finca en la escritura; requisito indispensable para ejecutar

Para que pueda tramitarse la ejecución y cobro de un crédito hipotecario es indispensable que en la escritura de constitución de hipoteca se exprese el valor de la finca o derecho real hipotecado acordado entre las partes para que sirva de tipo mínimo en la primera subasta a celebrarse. Para la segunda y tercera subasta regirán los tipos señalados en el Artículo 104 de esta Ley.

ARTÍCULO 81.-Constitución por sí o apoderado; nulidad de hipoteca constituida por persona sin derecho

Los que conforme a este Título tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí o por medio de apoderado.

La hipoteca otorgada por el que no tenga derecho para ello, no prevalecerá aunque el otorgante adquiera después dicho derecho.

ARTÍCULO 82.-Obligación sujeta a condición suspensiva o plazo suspensivo; efecto de su aseguramiento respecto de tercero

La hipoteca sujeta a condición suspensiva o plazo suspensivo inscrita surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la condición se cumple.

Si la obligación asegurada está sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición.

ARTÍCULO 83.-Constitución unilateral a favor de persona determinada; aceptación por beneficiaria; y las constituidas en garantía de instrumentos negociables

En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca o derecho hipotecado a favor de una persona determinada, la aceptación de ésta se hará constar en el Registro por nota. Los efectos de la hipoteca se retrotraerán a la fecha de su constitución.

Si la aceptación de la persona a cuyo favor se constituyó la hipoteca, no consta en el registro, transcurridos dos (2) meses contados desde la fecha en que fue requerida mediante notario, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca o derecho. En la escritura de cancelación, no será necesario el consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó la hipoteca.

En todo caso de hipoteca constituida en garantía de instrumentos negociables o títulos transmisibles por endoso o al portador, se regirá su cancelación por lo dispuesto en el Artículo 121 de esta Ley.

ARTÍCULO 84.-Hipoteca de quinientos mil dólares ($500,000.00) o más

Las hipotecas por una cuantía de quinientos mil dólares ($500,000.00) o más, a las cuales les sea de aplicación la Sección 8558 del Título 13, del "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", según enmendado, o cualquier ley que la sustituya, serán inscribibles siempre que se presenten con una certificación oficial expedida por el

Departamento de Hacienda que acredite la radicación de la planilla informativa sobre Declaración Afirmativa de Cuantías Transaccionales, según dispuesto en dicha sección. No obstante, no se podrá denegar la presentación del documento.

Se exime de este requisito al negocio financiero cuando el adquirente sea una persona no residente del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o cuando se refiera a una hipoteca reversible.

ARTÍCULO 85.-Modificación de obligación; falta de inscripción y efecto

Todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera o prórroga, el pacto o promesa de no pedir la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, a menos que se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o por medio de una nota, según el caso.

ARTÍCULO 86.-Novación; nueva inscripción o nota marginal

El hecho o convenio entre las partes que produzca la novación total o parcial del contrato inscrito, provocará una nueva inscripción y se cancelará la precedente. Cuando el hecho o convenio provoque la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial. Cuando el hecho o convenio tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condición suspensiva se extenderá una nota marginal.

ARTÍCULO 87.-Posposición de rango; requisitos

Una hipoteca inscrita podrá posponerse a otra, siempre que el acreedor cuyo crédito se pospone consienta expresamente en escritura pública.

ARTÍCULO 88.-Consentimiento de terceros

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, se requerirá el consentimiento mediante escritura pública de los acreedores posteriores o intermedios que surjan del registro. Deberán consentir también los titulares de gravámenes sobre la hipoteca, modificada o permutada que resulten del registro.

En los casos de modificación de hipoteca, el consentimiento comprende a su vez la posposición de rango a favor de la modificación.

ARTÍCULO 89.-Constancia notarial

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

ARTÍCULO 90.-Enajenación; cesión del crédito hipotecario; efecto en cuanto a tercero

La enajenación o la cesión del crédito hipotecario afectarán a tercero desde su inscripción en el Registro.

El deudor hipotecario no quedará obligado por dicha enajenación o cesión en más de lo que esté por el suyo y siempre que haya sido notificado según se dispone por Reglamento.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

ARTÍCULO 91.-Instrumentos negociables garantizados con hipoteca; transferencia del derecho hipotecario

Cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro.

ARTÍCULO 92.-Instrumentos negociables garantizados con hipoteca; escritura de constitución; contenido

En la escritura de constitución de hipoteca para garantizar instrumentos negociables o títulos transmisibles por endoso o al portador se consignarán, además de las circunstancias propias de toda constitución de crédito hipotecario, las siguientes:

1. La suma principal del instrumento negociable garantizado por la hipoteca, así como la tasa de interés. En el caso de que el instrumento no devengue intereses, deberá surgir específicamente así de la escritura.

2. La expresión de si el instrumento es pagadero al portador o a la orden, y en este último caso, el nombre y apellido o apellidos o el nombre legal, de la persona o personas, naturales o jurídicas, a cuya orden es pagadero el instrumento.

3. La fecha de emisión del instrumento.

4. El plazo y forma en que han de ser amortizados. La fecha o fechas en que es pagadero el instrumento, o si éste es pagadero a la presentación. Si en la escritura no se consignan estas circunstancias, se entenderá que el instrumento es pagadero a la presentación.

5. El número de testimonio o *affidavit* bajo el cual quedó autenticado el instrumento y el nombre y apellidos del notario autorizante, y

6. Cualesquiera otras que sirvan para determinar las condiciones de dichos instrumentos.

En las escrituras de constitución de hipoteca en garantía de instrumentos pagaderos al portador se hará constar expresamente que la hipoteca queda constituida a favor de la persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento.

En las escrituras de constitución de hipoteca en garantía de instrumentos negociables pagaderos a la orden, se hará constar expresamente que la hipoteca queda constituida a favor de la persona o personas a cuya orden es pagadero el instrumento o la persona que en el futuro tenga derecho a exigir el cumplimiento del instrumento. En estas escrituras, no será necesaria la comparecencia de la persona natural o jurídica a la orden de quien sean pagaderos tales instrumentos. Tampoco le será aplicable a estas hipotecas lo dispuesto en el Artículo 83 de esta Ley.

En los casos de hipoteca en garantía de varios instrumentos negociables deberá hacerse constar además el número y valor de cada uno de los instrumentos así como sus respectivas fechas de vencimiento.

En todo caso deberá hacerse constar en los instrumentos garantizados la fecha y número de la escritura y el notario autorizante.

ARTÍCULO 93.-Tercero, subsistencia de la hipoteca

La hipoteca subsistirá respecto a tercero, mientras no se cancele su inscripción en el registro.

Subtítulo B - Ejecución de hipotecas

ARTÍCULO 94.-Procedimiento para la ejecución de hipotecas, disposiciones aplicables; costas y honorarios de abogado

Una hipoteca vencida en todo o en parte, o sus intereses, podrá ser ejecutada por la vía judicial conforme a las disposiciones de este Título.

Los bienes hipotecados no responden de las costas y honorarios de abogados que se ocasionen por la reclamación judicial salvo que la cantidad convenida para este propósito surja de la escritura de constitución de hipoteca.

El titular de dos (2) o más créditos hipotecarios vencidos, constituidos por el mismo deudor sobre una o más de sus fincas podrá acumular la ejecución y cobro de ellos en un solo procedimiento.

ARTÍCULO 95.-Jurisdicción y competencia; circunstancias para su determinación

El tribunal de primera instancia, en cuya circunscripción territorial radiquen todos los bienes hipotecados tendrá jurisdicción y competencia exclusiva para conocer del procedimiento de ejecución del crédito hipotecario, cualquiera que sea la cuantía de la obligación, sin que se admita, en forma alguna, sumisión en contrario.

Si la finca gravada radica en territorio de más de una sala o cuando son varios los bienes hipotecados y radiquen en territorios correspondientes a diferentes salas del tribunal de primera instancia, cualquiera de ellas tendrá jurisdicción y competencia para atender el procedimiento de ejecución.

En los casos cubiertos por el párrafo anterior, en la escritura de constitución de la hipoteca, las partes podrán hacer constar la sala ante la cual acuerdan presentar de manera exclusiva el procedimiento de ejecución.

ARTÍCULO 96.-Titular inscrito; demanda

En todo caso de procedimiento de ejecución de hipoteca se demandará al titular inscrito.

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.

ARTÍCULO 97.-Documentos que se presentarán con la demanda en caso de fallecimiento del acreedor o del deudor

En caso de fallecimiento del deudor o del acreedor ejecutante, se deberá acreditar la autorización de sustitución de partes mediante Resolución emitida por el tribunal de primera instancia, durante el procedimiento judicial, según disponen para estos casos las Reglas de Procedimiento Civil vigentes.

ARTÍCULO 98.-Acreedores hipotecarios y titulares de derechos por sentencia posteriores; moción sobre cuantía que se les adeuda; necesidad; cuestiones que no paralizan el procedimiento

Los acreedores hipotecarios posteriores y los titulares de derechos reconocidos en sentencias finales y firmes debidamente anotados o asegurados mediante embargo al crédito que se ejecuta, podrán radicar dentro del procedimiento de ejecución una moción juramentada estableciendo la cuantía del crédito que se les adeuda. Este trámite será indispensable para poder hacer uso del derecho que les concede el Artículo 106 de esta Ley.

Sin que se afecte el derecho concedido a determinados acreedores posteriores por el Artículo 106 de esta Ley, el derecho del deudor, tercer poseedor, o sus herederos a cuestionar la cuantía del crédito posterior no paralizará el procedimiento de ejecución, promovido por el acreedor del gravamen preferente. Cualquier incidente a estos efectos se resolverá en acción ordinaria independiente ante tribunal competente.

ARTÍCULO 99.-Sentencia; subasta; edicto

Una vez se declare con lugar la demanda y advenga final y firme la sentencia dictada en el procedimiento de ejecución de hipoteca, el tribunal ordenará, a instancia del ejecutante, la expedición del correspondiente mandamiento, para que el alguacil proceda a la subasta de los bienes hipotecados. Previo a la subasta se publicará un edicto anunciando la misma de conformidad con lo establecido en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes.

ARTÍCULO 100.-Citación del titular o tercer poseedor

El titular demandado que haya comparecido a juicio, así como el tercer poseedor que haya procedido con arreglo al Artículo 49 de esta Ley, será citado para la subasta conforme exigen las Reglas de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 101.-Citación de acreedores posteriores a crédito ejecutado y anteriores a la anotación de demanda

Los que hayan inscrito o anotado su derecho con posterioridad a la hipoteca objeto de ejecución y con anterioridad a la anotación de demanda, serán citados para la subasta conforme exigen las Reglas de Procedimiento Civil.

ARTÍCULO 102.-Edicto de subasta; contenido y advertencias

El alguacil expresará en el edicto de subasta lo siguiente:

1. Que los autos y todos los documentos correspondientes al procedimiento incoado estarán de manifiesto en la secretaría del tribunal durante las horas laborables.

2. Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titularidad y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del ejecutante continuarán subsistentes. Se entenderá, que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

3. La suma de cada carga anterior o preferente, el nombre o nombres de sus titulares y fecha o fechas de vencimiento, si figuran en la certificación registral.

4. La descripción de los bienes o derechos reales objeto de subasta, el precio mínimo del remate y los restantes detalles complementarios sobre la subasta, tales como el día, hora y sitio en que se efectuará el remate.

5. Todos los nombres de los acreedores que tengan inscritos o anotados sus derechos sobre los bienes hipotecados con posterioridad a la inscripción del crédito del ejecutante, o de los acreedores de cargas o derechos reales que los hubiesen pospuesto a la hipoteca ejecutada y las personas interesadas en, o con derecho a exigir el cumplimiento de instrumentos negociables garantizados hipotecariamente con posterioridad al crédito ejecutado, siempre que surjan de la certificación registral, para que puedan concurrir a la subasta si les convenga o satisfacer antes del remate el importe del crédito, de sus intereses, costas y honorarios de abogados asegurados, quedando entonces subrogados en los derechos del acreedor ejecutante.

6. Se expresará que la propiedad a ser ejecutada se adquirirá libre de cargas y gravámenes posteriores.

ARTÍCULO 103.-Normas y condiciones en la orden o edicto de subasta; personas afectadas

Las normas, requisitos, condiciones y términos referentes a la subasta, expresados en la orden de subasta o en el edicto, obligarán y afectarán categóricamente a todas las partes en el procedimiento hipotecario, incluyendo acreedores posteriores, licitadores, interventores, adjudicatarios, compradores, adquirentes y rematantes en la subasta y sus sucesores o causahabientes.

ARTÍCULO 104.-Día, hora y sitio de la subasta; tipos para la primera y siguientes subastas

La subasta se celebrará el día, hora y sitio indicado en el edicto, ante el alguacil que actúe en la sala del tribunal de primera instancia que atienda el procedimiento, sin que le sea lícito a este funcionario desviarse de los términos y condiciones de subasta señalados por el tribunal en su orden de venta.

Servirá de tipo para la subasta en este procedimiento el precio de la finca acordado entre los contratantes en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá oferta alguna inferior a dicho tipo.

Si no se produce remate ni adjudicación en la primera subasta, el tipo mínimo para la segunda será las dos terceras (2/3) partes del precio pactado. Si tampoco se produce remate ni adjudicación en la segunda subasta, regirá como tipo de la tercera subasta la mitad del precio pactado.

Cuando se declare desierta la tercera subasta se adjudicará la finca a favor del acreedor por la totalidad de la cantidad adeudada si ésta es igual o menor que el monto del tipo de la tercera subasta, si el tribunal lo estima conveniente. Se abonará dicho monto a la cantidad adeudada si ésta es mayor. Todas las subastas deberán ser acordadas y celebradas según lo ordenado por el tribunal.

ARTÍCULO 105.-Reglas adicionales para la subasta

La celebración de la subasta, además de lo antes señalado, tiene que cumplir con las siguientes reglas:

Primera: El alguacil dará comienzo al acto de subasta a la hora, fecha y sitio indicados en el edicto de subasta. Dará lectura íntegra y en alta voz a dicho edicto e invitará a las personas presentes a hacer ofertas por los bienes objeto de remate y a base del precio mínimo correspondiente.

Segunda: La venta de los bienes se hará al mejor postor, y será deber del alguacil tratar siempre de que se obtenga el precio más elevado por cada finca o derecho a subastarse.

Tercera: La subasta se celebrará en días laborables del tribunal y no antes de las ocho de la mañana (8:00 AM) ni después de las cinco de la tarde (5:00 PM).

Cuarta: El precio ofrecido se pagará de contado y en moneda de curso legal o por cheque del gerente librado a favor del alguacil en el mismo acto de subasta y tan pronto se conceda la buena pro al postor agraciado.

Quinta: Cuando sean varias las fincas hipotecadas, deberán venderse separadamente, en el orden que indique el deudor o el tercer poseedor si se encuentran presentes en la subasta.

Sexta: Una vez que se hayan vendido bienes suficientes para el completo pago de las sumas reclamadas, no se continuará con la venta, quedando entonces los bienes no subastados liberados de la hipoteca objeto de ejecución.

Séptima: Si un postor a quien se le haya adjudicado la buena pro en la subasta se niega a pagar el importe de su oferta, no surtirá efecto jurídico alguno dicha adjudicación de buena pro. El alguacil, en el mismo acto de subasta, podrá subastar de nuevo la propiedad.

Terminada la subasta, el alguacil levantará un acta en la que, con claridad, hará constar la fecha, hora, sitio y forma en que se celebró la subasta, los licitadores que en ella intervinieron, ofertas que se hicieron hasta llegar a la venta o adjudicación de los bienes, enumerando y relacionando éstos de tal modo que queden suficiente y claramente identificados. Hará constar cualquier otro particular que a su juicio debe figurar en el acta de subasta. De esta acta, el alguacil entregará una copia al acreedor ejecutante y otra al deudor o tercer poseedor.

El acreedor ejecutante, el deudor, el tercer poseedor o cualquier postor podrá objetar por escrito el procedimiento de subasta.

ARTÍCULO 106.-Postores; quiénes pueden y quiénes no pueden serlo; procedimientos

El acreedor ejecutante podrá concurrir como postor a todas las subastas. Si obtiene la buena pro, se abonará total o parcialmente el importe de su crédito al precio ofrecido por él.

También podrán concurrir como postores a todas las subastas los titulares de créditos hipotecarios vigentes y posteriores a la hipoteca que se cobra y ejecuta, que figuren como tales en la certificación registral.

En tal caso, podrán utilizar el montante de sus créditos o parte de alguno en sus ofertas. Si la oferta aceptada es por cantidad mayor a la suma del crédito o créditos preferentes al suyo, al obtener la buena pro en el remate, deberá satisfacer en el mismo

acto, en efectivo o en cheque del gerente, la totalidad del crédito hipotecario que se ejecuta y la de cualesquiera otros créditos posteriores al que se ejecuta pero preferente al suyo. El exceso constituirá abono total o parcial a su propio crédito.

Ni el alguacil que celebre la subasta, ni su auxiliar, ni las demás personas que no pueden adquirir por compra conforme lo dispone el Artículo 1348 del Código Civil de Puerto Rico podrán ser postores ni interesarse en ninguna forma en dicha subasta.

ARTÍCULO 107.-Subasta; procedimientos posteriores; confirmación de la adjudicación; no confirmación y efecto

Celebrada la subasta, el alguacil devolverá a la Secretaría del Tribunal el mandamiento y el acta junto con el edicto y demás documentos relativos a la subasta, incluyendo cualquier objeción al procedimiento hecho durante el mismo. El secretario pasará inmediatamente al tribunal todo el expediente del procedimiento y éste dentro de un término que no excederá de diez (10) días lo examinará cuidadosamente para cerciorarse de que en todos los trámites del procedimiento se cumplieron debidamente los requisitos señalados en este Subtítulo, y así lo determinará. A petición de parte, el tribunal dictará una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados, sin la cual no será inscribible en el Registro de la Propiedad la adjudicación o venta.

No obstante lo anterior, si se debe a la demora del tribunal en emitir la orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados, la ausencia de dicha orden no podrá ser notificada como defecto que impida la inscripción de la adjudicación o venta judicial. En la medida en que la ausencia de dicha orden sea el único impedimento para proceder a la inscripción de la adjudicación o venta judicial, 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. En la alternativa, en caso de que el Registrador notifique como defecto el que el tribunal haya emitido una orden anulando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados, la vigencia de la fecha de presentación se regirá conforme al Artículo 238 de esta Ley.

Si el tribunal concluye que no se han cumplido, en todo o en parte, los requisitos dispuestos en este Subtítulo, expondrá las razones en que se funda, y ordenará se corrijan los errores, faltas o defectos que haya observado, y que se practiquen debidamente las diligencias o actuaciones incorrectas que surjan del expediente. Podrá ordenar además al deudor o tercer poseedor que no pague cualquier cuantía que se le haya requerido pagar en exceso de las debidas o que no esté cubierta por la garantía hipotecaria. Una vez corregidos o subsanados esos errores, faltas o defectos en la forma ordenada, el tribunal confirmará la adjudicación o venta. El acreedor hipotecario podrá tramitar un nuevo procedimiento de ejecución con arreglo a lo dispuesto en este Subtítulo cuando la venta no sea confirmada por error en el procedimiento o cualquiera

otra razón determinada por el tribunal.

Si el tribunal finalmente no confirma la adjudicación o venta, quedará la misma sin efecto ni valor jurídico alguno, devolviéndose el precio pagado al comprador.

ARTÍCULO 108.-Confirmación de la venta; disposición precio de venta

Si se confirma la venta, el precio de venta se destinará, sin dilación, al pago del crédito hipotecario del acreedor. El sobrante lo depositará el alguacil en la secretaría del tribunal para que éste disponga lo que proceda respecto a los acreedores posteriores siguiendo el orden o rango que cada uno tenga en relación con el crédito ejecutado. Si no existe crédito o responsabilidad posterior alguno o existiendo, queden los mismos atendidos, se entregará el remanente, si alguno, al deudor o al tercer poseedor.

ARTÍCULO 109.-Finca que pasa a tercero; procedimiento

Si antes de que el acreedor haga efectivo su derecho sobre la finca hipotecada, esta pasa a manos de un tercer poseedor, éste acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la secretaría. El tribunal lo acordará sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose el tercero como subrogado en el lugar del deudor.

ARTÍCULO 110.-Falta de pago de plazos; procedimiento de ejecución a seguir

El procedimiento de ejecución regulado en este Subtítulo será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital o de los intereses, cuyo pago debe hacerse en plazos diferentes, si vence alguno de ellos, sin cumplir el deudor su obligación y siempre que tal estipulación conste inscrita. Si para el pago de algunos de los plazos del capital o de los intereses es necesario enajenar la finca hipotecada, y aún quedan por vencer otros plazos de la obligación, la venta se llevará a cabo y se transferirá la finca o derecho al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviera satisfecha.

ARTÍCULO 111.-Acreedores posteriores no notificados; procedimiento

En caso de que alguno de los acreedores posteriores no haya sido notificado de la subasta, el acreedor ejecutante o el adjudicatario le notificará con posterioridad a la misma, a los efectos de que solicite, si así lo estima conveniente, la celebración de una nueva subasta, o pague el importe de la postura que obtuvo la buena pro. Si transcurren veinte (20) días desde la notificación sin que hiciese ninguna de las dos cosas mencionadas, el tribunal ordenará la cancelación de sus gravámenes.

ARTÍCULO 112.-Escritura de traspaso; otorgamiento por el alguacil; cancelación de pagaré; posesión al nuevo dueño

Vendida o adjudicada la finca o derecho hipotecado y consignado el precio correspondiente, una vez confirmada la venta o adjudicación, el alguacil que celebró la subasta procederá a otorgar la correspondiente escritura pública de traspaso en representación del dueño o titular de los bienes hipotecados, ante el notario que elija el adjudicatario o comprador, quien deberá abonar el importe de tal escritura. El abogado que haya comparecido en el proceso legal en representación de la parte demandante, del adjudicatario o comprador, o haya comparecido como oficial autorizado de estos últimos en el proceso de pública subasta, estará impedido de autorizar dicho instrumento público en su capacidad de notario. En dicha escritura el notario dará fe de haber inutilizado y cancelado el pagaré garantizado con la hipoteca objeto de ejecución. El alguacil pondrá en posesión judicial al nuevo dueño, si así se lo solicita dentro del término de sesenta (60) días a partir de la confirmación de la venta o adjudicación. Si transcurren los referidos sesenta (60) días, el tribunal podrá ordenar, sin necesidad de ulterior procedimiento, que se lleve a efecto el desalojo o lanzamiento del ocupante u ocupantes de la finca o de todos los que por orden o tolerancia del deudor la ocupen.

ARTÍCULO 113.-Cancelación de asientos

A petición del postor agraciado, una vez otorgada la escritura de venta judicial, el tribunal, ordenará que se practiquen en el Registro de la Propiedad las cancelaciones de los asientos que procedan. Esta cancelación incluirá los asientos practicados a favor de la persona que haya inscrito su derecho con posterioridad a la fecha de la anotación del procedimiento.

ARTÍCULO 114.-Cancelación de créditos posteriores al crédito ejecutado y anteriores a la anotación de demanda

El tribunal no podrá ordenar la cancelación de los créditos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca objeto de ejecución y con anterioridad a la anotación de demanda, si sus acreedores no fueron citados para la subasta conforme a lo dispuesto en el Artículo 101 de esta Ley.

ARTÍCULO 115.-Cancelación de créditos posteriores a la anotación de demanda

Los que inscriban sus derechos con posterioridad a la anotación de demanda se entenderán notificados de la existencia del pleito para todos los efectos legales y que han consentido la cancelación de sus asientos en caso de que sea vendida judicialmente la finca aunque sus títulos tengan fecha anterior a la anotación.

ARTÍCULO 116.-Cancelación de asientos posteriores a crédito ejecutado; cancelaciones libre de derechos; excepción; gravámenes preferentes

La cancelación de los asientos posteriores al crédito ejecutado, se hará a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho, presentando orden y mandamiento emitidos por el tribunal correspondiente. Dicha orden expresará con particularidad los asientos a ser cancelados. Esta cancelación será libre de derechos.

Las hipotecas y demás gravámenes preferentes al crédito del ejecutante, continuarán subsistentes y sin cancelar.

ARTÍCULO 117.-Administración interina de los bienes; cuándo procede

Cuando se haya pactado en la escritura de constitución de hipoteca, o si se estima necesario durante el procedimiento de ejecución, a petición jurada de cualquier interesado con derecho inscrito y oídas debidamente las partes, el tribunal podrá decretar la administración interina de los bienes hipotecados, bajo los términos y condiciones que estime pertinentes.

Subtítulo C - Extinción y Prescripción de hipotecas

ARTÍCULO 118.-Extinción de las hipotecas

La hipoteca quedará extinguida en los siguientes casos:

1. Por el pago y saldo del crédito.

2. Por la extinción del derecho hipotecado.

3. Por confusión de derechos entre el titular del inmueble y acreedor y/o derecho hipotecado.

4. Por prescripción.

No obstante lo dispuesto en este Artículo, la readquisición y posterior negociación o transferencia de un instrumento negociable garantizado por hipoteca, no afectará la validez del instrumento ni de la hipoteca.

ARTÍCULO 119.-Prescripción

La acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años, contados desde que pueda ser ejercitada con arreglo al título inscrito.

ARTÍCULO 120.-Hipotecas con más de veinte (20) años de vencidas o constituidas

A petición de parte, autenticada ante notario, los registradores cancelarán las hipotecas que tengan más de veinte (20) años de vencidas o, si no tienen término de vencimiento, de constituidas, siempre que concurran las circunstancias siguientes:

1. Que del Registro no conste la interposición de demanda o procedimiento alguno en cobro o ejecución del gravamen hipotecario.

2. Que del Registro tampoco conste que a pesar del tiempo transcurrido, dicho gravamen se mantiene subsistente en virtud de cualquier reclamación, acto o reconocimiento que signifique la subsistencia de la hipoteca, por suspensión o interrupción de la prescripción liberatoria, u otra causa cualquiera.

Subtítulo D - Cancelación de hipotecas

ARTÍCULO 121.-Cancelación de hipoteca en garantía de instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso; procedimiento; escrituras de cancelación

Las inscripciones de hipoteca constituidas para garantizar obligaciones representadas por instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o pagaderos al portador, se cancelarán total o parcialmente mediante escritura otorgada por la persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento de los títulos expresados.

Solamente en los casos de prescripción de hipoteca no será necesaria la cancelación del instrumento conforme lo antes indicado.

Aun cuando se haya extinguido el crédito hipotecario y salvo el caso dispuesto en el Artículo 120 de esta Ley, los registradores no cancelarán la inscripción de la hipoteca sino en virtud de escritura pública según establecido en este Artículo.

En las escrituras de cancelación de instrumentos negociables pagaderos a la orden o títulos transferibles por endoso será obligación del notario hacer constar que el compareciente es una persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento. En todo caso deberá hacerse constar en la escritura la identificación de los instrumentos y su inutilización o reducción parcial en el acto del otorgamiento.

ARTÍCULO 122.-Cancelación de hipoteca con instrumento extraviado

Si todos o algunos de los instrumentos negociables se extraviaron o fueron destruidos, únicamente podrán cancelarse dichas inscripciones mediante la

presentación de la sentencia final y firme debidamente certificada en la que se declaren extinguidas las obligaciones representadas por los referidos instrumentos.

ARTÍCULO 123.-Cancelación de hipoteca sobre bienes gananciales; procedimiento

Bastará el consentimiento de cualquiera de los cónyuges para cancelar un gravamen hipotecario sobre finca perteneciente a la sociedad de gananciales, en caso de resultar el instrumento negociable endosado restrictivamente para su cancelación.

ARTÍCULO 124.-Cancelación de hipoteca sobre bienes litigiosos

Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre bienes litigiosos, se cancelarán con la presentación de la sentencia final y firme emitida por el tribunal debidamente certificada.

ARTÍCULO 125.-Dación en pago de hipoteca; cancelación

La dación en pago de la obligación garantizada con hipoteca conlleva la cancelación de la hipoteca objeto de dación. El notario deberá certificar haber cancelado e inutilizado el pagaré garantizado por la hipoteca. En este caso se pagarán aranceles por el valor de la dación o la hipoteca, lo que sea mayor.

TÍTULO VI - DERECHO HEREDITARIO

ARTÍCULO 126.-Derecho Hereditario

El derecho hereditario se inscribirá a favor de todos los que resulten herederos mediante la presentación del testamento o la declaratoria de herederos.

En el caso de que se trate de bienes que tengan la presunción de gananciales, la inscripción se hará solo en cuanto a la cuota abstracta e indivisa que pudiera corresponder al cónyuge difunto.

Si en la declaratoria de herederos o el testamento no se describen los bienes, deberá presentarse acompañada de Instancia conforme se dispone en el reglamento.

ARTÍCULO 127.-Testamento; requisitos para su inscripción

Para que un testamento sea inscribible deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en el Código Civil de Puerto Rico.

ARTÍCULO 128.-Testamento; cuando no será inscribible

No 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.

ARTÍCULO 129.-Declaratoria de Herederos

La declaratoria de herederos será emitida por un tribunal competente o de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 282-1999, conocida como "Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario". Dichos documentos 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 supérstite, si alguno.

ARTÍCULO 130.-Comunidad Hereditaria

La inscripción de los bienes que comprenden el caudal relicto de un causante a favor de la sucesión, constituye una cotitularidad universal sobre la masa de bienes relictos.

Cuando se trate de bienes gananciales, éstos 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.

Una comunidad hereditaria 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.

ARTÍCULO 131.-Inscripción de participaciones específicas; partición y adjudicación de comunidad hereditaria

Mientras no se haya realizado la partición y adjudicación de la herencia, aún en aquellos casos en que se trate de un solo bien o aunque la cuota de cada heredero pueda determinarse, solamente podrá inscribirse a favor de cada heredero su derecho hereditario sobre una participación abstracta e indivisa en el caudal relicto. También podrá inscribirse el derecho a la cuota usufructuaria, cuando se determina que hay un cónyuge sobreviviente.

La inscripción de participaciones específicas a favor de cada comunero se practicará en virtud de resolución judicial final y firme o escritura pública con la comparecencia y consentimiento de todos los herederos y legatarios si los hubiera, a la partición y adjudicación de todo o parte del caudal. El consentimiento del cónyuge supérstite es indispensable para la validez de las operaciones particionales mientras no

haya habido conversión o liquidación del usufructo viudal.

Cuando se trate de heredero único, el documento de la sucesión equivaldrá a la adjudicación a los efectos de inscribir directamente a favor de dicho heredero los derechos que aparezcan a nombre del causante.

Sólo se podrán inscribir enajenaciones o gravámenes sobre cuotas específicas cuando éstas hayan sido previamente adjudicadas.

La adjudicación no será necesaria en las siguientes circunstancias:

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.

4. Cuando una persona haya adquirido todos los derechos hereditarios

ARTÍCULO 132.-Legatario; inscripción a su favor

El legatario podrá inscribir su título sobre los bienes inmuebles específicamente legados, mediante una escritura de pago de legado en la que comparezcan todos los herederos forzosos y el legatario. En ausencia de herederos forzosos, la escritura de pago de legado deberá ser otorgada por el albacea y el legatario. La copia certificada de la escritura de pago de legado deberá ser presentada en el registro acompañada de los siguientes documentos certificados:

1. Escritura de testamento.

2. Certificación Acreditativa de Testamento expedida por el Registro General de Competencias Notariales de la Oficina de Inspección de Notarías, en la cual se confirme que el mismo no ha sido revocado ni modificado.

3. Certificado de defunción del causante.

4. Certificación del Departamento de Hacienda sobre el relevo de gravamen de contribución sobre herencia o la autorización para realizar la transacción.

ARTÍCULO 133.-Anotación de legado; procedimiento

El legatario podrá solicitar la anotación de su legado mediante la presentación de los siguientes documentos certificados:

1. Escritura de testamento.

2. Certificación del Registro de Testamentos acreditativa de que el testamento no ha sido revocado ni modificado.

3. Certificado de defunción del causante.

4. Instancia dirigida al registrador bajo la firma autenticada del legatario aclarando particularidades de conformidad con lo establecido por reglamento.

ARTÍCULO 134.-Tracto

Los 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.

No se inscribirá el documento de partición de bienes hereditarios o de transferencia o gravamen del derecho hereditario si antes no aparece previamente inscrito el derecho hereditario a nombre de los herederos.

ARTÍCULO 135.-Contratos previos del causante

Cuando los herederos ratifiquen contratos privados permitidos por ley realizados por sus causantes, los bienes inscritos a favor de éstos no necesitarán ser inscritos a nombre de los herederos. Los contratos privados deberán constar por escrito y deberán haber sido firmados por los causantes en su día para poder ser protocolizados. El contrato privado será protocolizado con la misma escritura de ratificación, a la cual deberán comparecer todos los herederos. En todo caso deberá acreditarse el carácter de los herederos.

Las inscripciones de derechos hereditarios, a favor de alguno o de todos los herederos de una persona, no serán obstáculo para que se inscriba a favor de quienes hubiesen adquirido el dominio de inmuebles o derechos reales directamente del causante, en virtud de título fehaciente otorgado por él mismo o sus legítimos apoderados o representantes.

TÍTULO VII - AGRUPACIÓN, AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS

Subtítulo A – Agrupaciones

ARTÍCULO 136.-Agrupación de fincas

La agrupación 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.

En la primera inscripción de la finca agrupada se hará constar la descripción de la nueva finca, su cabida superficial en el sistema métrico decimal, sus linderos, su procedencia, su cita registral, cabidas, y las cargas y gravámenes existentes de las fincas objeto de la agrupación.

En las fincas extinguidas por motivo de la agrupación, se hará una nota al margen de las mismas haciendo constar los datos de inscripción de la nueva finca.

ARTÍCULO 137.-Requisitos para la agrupación de fincas; consentimiento de acreedores

Para agrupar fincas se deberá cumplir con todos los requisitos siguientes:

1. Que pertenezcan a un solo titular o a los mismos titulares en caso de que sean varios en común proindiviso.

2. Que sean colindantes entre sí, con las excepciones dispuestas en el Artículo 138 de esta Ley.

3. Que conste en escritura pública.

4. En caso de que las fincas objeto de agrupación estén gravadas con hipotecas, los acreedores registrales deberán consentir mediante su comparecencia en la escritura pública de agrupación, solo si se afecta el rango.

Se permitirá la agrupación de fincas pertenecientes a distintos titulares siempre y cuando la agrupación quede inscrita a favor de una comunidad de bienes constituida por todos los titulares de las fincas agrupadas. En la escritura de agrupación se expresarán las participaciones correspondientes a cada miembro de la comunidad.

ARTÍCULO 138.-Agrupación de fincas no colindantes

Las fincas que no son colindantes entre sí podrán agruparse como una sola finca

y bajo un mismo número, cuando pertenecen a un solo titular, o a los mismos titulares en caso de que sean varios en común proindiviso, y siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Que sea una explotación agrícola o industrial que forme una unidad orgánica o un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí; o

2. Que las fincas se unan a un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal para que en calidad de elementos comunes y como anejos inseparables presten servicios a los apartamentos o se destinen al mantenimiento del edificio. Los inmuebles así agrupados quedan sometidos al régimen de propiedad horizontal como elementos comunes generales voluntarios, o elementos comunes limitados. Cuando un estacionamiento existe como finca independiente, podrá agruparse a la finca principal o apartamento individualizado que pertenece al mismo titular.

3. Las fincas que se unan a un inmueble sometido a régimen de vivienda cooperativa para que como elementos comunes y como anejos inseparables presten servicios al inmueble o se destinen a su mantenimiento. Los inmuebles así agrupados quedan sometidos al régimen legal de dicha cooperativa como elementos comunes. En este caso se deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Vivienda de Cooperativa.

ARTÍCULO 139.-Agrupación de concesiones administrativas

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

ARTÍCULO 140.-Prohibición de agrupación

No podrán agruparse bienes privativos con bienes gananciales.

ARTÍCULO 141.-Cargas y gravámenes por su procedencia; rango

Las cargas y gravámenes que consten inscritos en las fincas objeto de agrupación afectarán por su procedencia a la finca que resulta de la agrupación.

El rango de las hipotecas se determinará de conformidad con su fecha de presentación en el registro y no por la fecha del otorgamiento.

La cancelación o modificación de alguna de las cargas o gravámenes que afectan la finca agrupada por su procedencia, se realizarán al margen de la primera inscripción de la finca agrupada.

ARTÍCULO 142.-Dejar sin efecto la agrupación de fincas

Las fincas agrupadas pueden volver a ser fincas independientes si se cumple con los siguientes requisitos:

1. Otorgamiento de escritura pública en la cual comparezca el titular de la finca y cualquier titular de cargas o derechos que graven la finca agrupada.

2. Todas las fincas que fueron objeto de la agrupación tienen que estar incluidas y revertirán a su estado original.

3. De existir cargas en la finca agrupada, se deberán distribuir entre todas las fincas que revierten a su estado original.

Subtítulo B – Agregaciones

ARTÍCULO 143.-Agregación de fincas

La agregación 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. En estos casos, subsiste la finca de mayor cabida.

En la inscripción de la agregación se hará constar la nueva descripción con expresión de su cabida en el sistema métrico decimal, linderos, la procedencia y cabida de la finca o porción agregada, incluyendo su cita registral, además de las cargas y gravámenes existentes, si alguna.

En las fincas extinguidas por motivo de agregación, se hará una nota al margen de la misma haciendo constar su extinción por motivo de agregación y los datos de inscripción de la finca a la cual fue agregada.

En los casos en que se segregue una porción de una finca para ser agregada a otra de mayor cabida, se hará una nota al margen en la finca matriz haciendo constar la cabida segregada y los datos de inscripción de la finca a la cual fue agregada. En estos casos, no será necesario inscribir la porción segregada previo a la agregación, sino que se agregará directamente la porción segregada a la finca de mayor cabida.

ARTÍCULO 144.-Requisitos para la agregación de fincas

Para que una o varias fincas puedan ser agregadas a otra se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que las fincas a ser agregadas pertenezcan a un solo titular o a los mismos titulares en caso de que sean varios en común proindiviso.

2. Que las fincas sean colindantes entre sí, con las excepciones dispuestas en el Artículo 145 de esta Ley.

3. Que la cabida total de la finca o la porción de terreno a ser agregada no exceda el veinte por ciento (20%) de la cabida de la finca principal a la cual va a ser agregada. En caso de pretender agregar varias fincas o porciones a otra finca cuya suma exceda del veinte por ciento (20%) deberán ser objeto de agrupación de conformidad con el Subtítulo "A" de este Título, correspondiente a las agrupaciones.

4. Que conste en escritura pública.

No se podrán agregar bienes privativos con bienes gananciales.

ARTÍCULO 145.-Fincas o predios no colindantes; prohibición de agregación

Una finca o predio de terreno podrá agregarse a otra finca de mayor cabida aun cuando no sean colindantes entre sí siempre que sea una explotación agrícola o industrial que forme una unidad orgánica o un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí; y que pertenezcan a un solo titular o a los mismos titulares en caso de que sean varios en común proindiviso. No podrán agregarse bienes privativos con bienes gananciales.

ARTÍCULO 146.-Gravámenes por su procedencia

Las cargas y gravámenes existentes en las fincas o porciones de terreno que sean agregadas afectarán a la finca principal subsistente.

Subtítulo C – Segregaciones

ARTÍCULO 147.-Segregación de fincas

Cuando se segregue parte de una finca para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente. Se tomará razón de esta circunstancia al margen de la finca matriz, haciendo referencia a la cabida del predio que fue segregado y el número y datos registrales de la finca bajo el cual ha quedado inscrito.

ARTÍCULO 148.-Requisitos para la segregación

Para que una escritura de segregación pueda quedar inscrita se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Resolución de autorización de la agencia o dependencia gubernamental estatal o municipal designada por ley para autorizar la segregación.

2. Plano de Inscripción aprobado por la agencia o dependencia gubernamental estatal o municipal correspondiente.

3. Escritura pública en la que comparecen todos los titulares y en la que se describa el remanente de la finca principal luego de las segregaciones, si alguno, excepto en los casos dispuestos por reglamento.

ARTÍCULO 149.-Planos; requisitos

A partir de la fecha de aprobación de esta Ley, en el Registro solamente se aceptarán planos de inscripción en formato digital o electrónico. Los planos deberán contener la identificación registral de las fincas objeto de segregación o de cualquier operación registral que lo requiera y en caso de ser más de una, la parte de cada una de ellas que resulte afectada.

ARTÍCULO 150.-Desarrollo urbano, segregación y cesión de uso público

En los desarrollos urbanos no podrá inscribirse segregación alguna, sin que previamente se segreguen y se dediquen las parcelas destinadas al uso común o público.

Cuando sea requerida por la agencia o municipio pertinente la cesión de las parcelas dedicadas al uso común o público, así se hará constar en la primera inscripción de las parcelas. La falta de presentación del documento de la cesión a la entidad correspondiente no será impedimento para la segregación e inscripción de las referidas parcelas ni de los demás solares del desarrollo urbano. En estos casos, el titular deberá segregar y dedicar a uso público los predios correspondientes para ser transferidos en su día a la entidad correspondiente.

ARTÍCULO 151.-Constitución de servidumbres de utilidades públicas para desarrollos urbanos

Las servidumbres de usos públicos podrán constituirse de la siguiente forma:

1. Mediante certificación emitida o escritura pública otorgada por la agencia pública pertinente.

2. Que la servidumbre esté ilustrada en los planos aprobados y que conste el endoso de la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, municipio o cualquiera otra y que así surja en la resolución emitida por la agencia o municipio pertinente. En estos casos la falta de presentación de la certificación o escritura mencionadas en el inciso 1, no será impedimento para la segregación e inscripción de los demás solares del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 152.-Cargas y gravámenes por su procedencia

La finca segregada quedará gravada por su procedencia con las cargas y gravámenes inscritos en la finca matriz de la cual fue segregada. En la primera inscripción de la finca segregada se tomará razón de dichas cargas o gravámenes.

TÍTULO VIII - FINCAS EN DISTINTAS DEMARCACIONES

ARTÍCULO 153.-Presentación de documentos

Los documentos relativos a fincas que se encuentren en más de una demarcación, se deberán presentar en la sección del Registro en cuya demarcación territorial radique la mayor cabida.

ARTÍCULO 154.-Inscripción; historial; extinción de porción mayor; traslado de remanente

Cuando una finca esté situada en más de una demarcación, la primera inscripción se hará en la sección donde radique la mayor cabida, describiéndose la totalidad de la finca y la parte correspondiente a cada demarcación. El historial de la finca se continuará en la sección donde la misma quedó inscrita. Si la cabida en las distintas demarcaciones es igual, se continuará el historial en donde el titular lo solicite.

En el caso de que se extinga la totalidad de la porción que originalmente tenía la mayor cabida de la finca, el Registrador trasladará el remanente a la sección a cuya demarcación corresponda. En el caso de que dicho remanente recaiga en más de una demarcación, se trasladará el historial a la demarcación donde radique la mayor cabida. El Registrador pondrá la correspondiente nota de traslado, identificando el número de finca asignado a dicho remanente en la demarcación donde continuará el historial.

ARTÍCULO 155.-Agrupación de fincas en diferentes demarcaciones

Cuando se agrupen fincas que radiquen en más de una demarcación, se presentará el título en la sección donde ubique la mayor cabida. El historial de la finca agrupada se llevará en la sección donde quedó inscrita la finca agrupada.

El Registrador que tuviese bajo su consideración la escritura de agrupación pondrá nota al margen de la última inscripción de cada finca dando aviso a tercero de que se ha presentado escritura de agrupación. Una vez inscrita la agrupación, hará constar en otra nota, los datos de inscripción.

Una vez esté en operación el sistema registral electrónico digital y la vigencia de esta ley, todas las operaciones registrales relacionadas con la agrupación de estas fincas serán realizadas por el Registrador de la sección donde se lleve el historial de la finca agrupada.

ARTÍCULO 156.-Segregación de fincas en dos (2) o más demarcaciones

Cuando se segregue parte de una finca que radique en dos (2) o más demarcaciones y la finca a segregarse pertenece a una sola de aquéllas, el título se presentará en la sección donde se mantiene el historial de la finca matriz. El Registrador calificará el título e inscribirá la segregación en la sección que corresponda. La descripción del remanente en los casos que proceda y la nota de segregación que corresponda, formarán parte del historial de la finca matriz.

TÍTULO IX - EXPROPIACIÓN FORZOSA

ARTÍCULO 157.-Expropiación forzosa

La adquisición de inmuebles o derechos reales por parte del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, corporaciones públicas o municipios objeto de un procedimiento de expropiación forzosa, se inscribirá mediante la presentación de una copia certificada de la Resolución emitida por el tribunal competente sin más limitaciones que las contenidas en la propia Resolución o en las leyes vigentes aplicables.

ARTÍCULO 158.-Tracto

El principio de tracto sucesivo no aplica en los casos de inscripción de dominio que resulten de un procedimiento de expropiación forzosa.

Si la finca o derecho no consta inscrita en el Registro de la Propiedad, es necesaria la inclusión de las personas desconocidas como partes demandadas en el procedimiento de expropiación.

ARTÍCULO 159.-Resolución; contenido

La resolución emitida por el tribunal deberá contener:

1. La descripción completa de la finca o del derecho objeto de la expropiación.

2. La compensación otorgada a las partes con interés.

3. El nombre del proyecto o referencia al uso público a que se destina el inmueble o el derecho objeto de la expropiación.

ARTÍCULO 160.-Inscripción libre de cargas o gravámenes

La finca o derecho expropiado quedará inscrita libre de cargas o gravámenes a favor de la entidad expropiante, conforme indique la resolución del tribunal.

ARTÍCULO 161.-Exceso de cabida en procedimiento de expropiación forzosa

El exceso de cabida que surja de la descripción de la finca en un procedimiento de expropiación forzosa a favor del Estado, se hará constar en la inscripción, sin requerirse trámite ulterior alguno.

TÍTULO X - CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS

ARTÍCULO 162.-Definiciones

Una concesión administrativa es 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. Las concesiones administrativas se relacionan con bienes inmuebles del estado o de dominio público como minas, ferrocarriles, carreteras, canales, puentes, cuerpos de agua y otras obras destinadas a servicio público.

Por su parte, una Alianza Público Privada se refiere a cualquier acuerdo entre una entidad gubernamental y una o más personas naturales o jurídicas, sujeto a la política pública establecida en la Ley 29-2009, según enmendada y conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas", cuyos términos están provistos en un Contrato de Alianza.

ARTÍCULO 163.-Propósito

La concesión administrativa y la alianza público privada relativas a bienes inmuebles tienen por objeto la administración de los bienes públicos mediante el uso, aprovechamiento, explotación de las instalaciones o la construcción de obras y nuevas terminales de cualquier índole, sea marítima, terrestre o aérea de los bienes del dominio público, así como para el diseño, desarrollo, financiamiento, mantenimiento u operación de una o más instalaciones, o cualquier combinación de las anteriores.

ARTÍCULO 164.-Requisitos para su inscripción

Las concesiones administrativas y los derechos comprendidos en contratos de alianzas público privadas que sean susceptibles de inscripción en el Registro se inscribirán en la sección o secciones correspondientes donde radiquen los bienes inmuebles a los que ésta se refieran.

ARTÍCULO 165.-Cancelaciones de hipotecas sobre concesiones administrativas y de contratos de alianzas público privadas

Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre concesiones administrativas o sobre derechos inscribibles comprendidos en un contrato de alianza público privada se cancelarán, si se declara resuelto el derecho del concesionario o de las personas o personas a cuyo favor se otorgó un contrato de alianza en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción. Deberá acreditarse la consignación del importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario o contratista para atender el pago de los créditos hipotecarios inscritos.

TÍTULO XI - DERECHO DE SUPERFICIE

ARTÍCULO 166.- Definición

El derecho de superficie es 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. El derecho de superficie crea un gravamen sobre la finca principal. Una vez construida la edificación, esta se inscribirá como una finca nueva independiente. En caso de que el derecho se conceda sobre una edificación existente, deberá constar inscrita o solicitarse inscripción en virtud de una declaración de obra nueva.

Se entenderá por construcción, entre otros, lo siguiente:

1. Edificación nueva o existente.

2. Antenas.

3. Placas fotovoltaicas.

4. Molinos de viento.

5. Pizarras electrónicas (Billboards).

6. Siembras y plantaciones.

ARTÍCULO 167.-Término

El derecho de superficie podrá ser perpetuo o a término. Si nada se dice en el título se entenderá concedido a perpetuidad.

ARTÍCULO 168.-Constitución

El derecho de superficie queda válidamente constituido mediante su otorgamiento en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 169.-Quienes pueden constituirlo

El derecho de superficie puede ser constituido por el superficiante, con el consentimiento de cualquier arrendatario o usufructuario del inmueble o parte del mismo sobre la cual se vaya a conceder el derecho de superficie. Este consentimiento no será necesario cuando del registro surja que el superficiante se reservó la facultad de conceder el derecho de superficie.

ARTÍCULO 170.-Transmisibilidad

El derecho de superficie es transmisible salvo que se condicione o que otra ley disponga lo contrario.

ARTÍCULO 171.-Derecho sobre edificación existente o comenzada

Cuando el objeto del derecho de superficie sea una edificación terminada o comenzada, deberá previamente hacerse la declaración de obra nueva.

En este caso se inscribirá el derecho de superficie a favor del superficiario en la finca principal y la obra nueva como finca independiente.

ARTÍCULO 172.-Derecho para edificar; anotación

El derecho a construir se concederá por un término no mayor de cinco (5) años y se anotará sobre la finca principal a favor del superficiario hasta que se otorgue la declaración de obra nueva. Transcurrido dicho término sin que se haya presentado la declaración de obra nueva, caducara dicha anotación.

Terminada la construcción y presentada la declaración de obra nueva mediante acta notarial de edificación con el acuerdo del superficiante y del superficiario, se actuará con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 171 de esta Ley.

ARTÍCULO 173.-Servidumbres

La concesión de un derecho de superficie requerirá la constitución de una servidumbre de acceso a la vía pública sobre la finca principal a favor del superficiario.

ARTÍCULO 174.-Derecho de superficie sobre el terreno

En todo caso en que se conceda el derecho de superficie sobre parte de un terreno, solamente se expresará la porción del área y lugar que ocupará el derecho de superficie. El área se expresará en el sistema métrico decimal. Se entenderá por lugar el municipio y barrio donde ubica el terreno.

ARTÍCULO 175.-Propiedad horizontal sobre derecho de superficie

Cuando el derecho de superficie sea concedido a perpetuidad, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal y podrá transmitir y gravar como fincas independientes los apartamentos, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.

ARTÍCULO 176.-Reserva del superficiante

Cuando el superficiante transmita toda o parte de la finca y se reserve el derecho a una edificación ya existente o el derecho a construir, serán de aplicación las normas relativas al derecho de superficie.

ARTÍCULO 177.-Derecho de tanteo y retracto

Los derechos de tanteo y retracto podrán ser pactados entre las partes en la escritura de constitución del derecho de superficie.

En ausencia de pacto, en toda enajenación onerosa del derecho de superficie, el superficiante ostentará los derechos de tanteo y de retracto frente a cualquier

adquirente. Los plazos y efectos de esta acción serán los previstos por los Artículos 1529 y siguientes del Código Civil de Puerto Rico.

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

En estos casos el Registrador de la Propiedad hará constar el derecho de tanteo y de retracto que tienen tanto el superficiante como el superficiario.

ARTÍCULO 178.-Prohibiciones al superficiario y al superficiante

El superficiario no podrá derribar la edificación, ampliarla o elevarla sin el consentimiento escrito del superficiante. Las modificaciones podrán hacerse constar mediante acta notarial de edificación con el acuerdo de ambas partes.

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

ARTÍCULO 179.-Extinción del derecho; causas

El derecho de superficie se extingue por las siguientes causas:

1. Renuncia por parte del superficiario.

2. Vencimiento del plazo.

3. Incumplimiento del superficiario de su obligación de construir o plantar.

4. Por la consolidación en una misma persona de las cualidades de superficiante y superficiario.

5. Por cualquier otra causa pactada entre las partes.

ARTÍCULO 180.-Efectos de la extinción; indemnización

Cuando el derecho se extinga por el transcurso del plazo, el superficiante adquirirá el dominio de la edificación.

En ausencia de pacto, el superficiante deberá satisfacer al superficiario una indemnización equivalente al valor de la construcción al momento de la transmisión, incluyendo todas sus mejoras.

La extinción del derecho de superficie, provocará la extinción de los derechos reales impuestos por el superficiario. Si el superficiario tuviese derecho a indemnización, los titulares de dichos derechos se subrogarán en lugar del superficiario.

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

ARTÍCULO 181.-Destrucción de propiedad superficiaria

La destrucción de la propiedad superficiaria, no extinguirá el derecho de superficie, salvo pacto en contrario. El superficiario podrá reconstruirla cumpliendo los términos originales de su derecho.

TÍTULO XII - CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA

ARTÍCULO 182.-Concordancia entre el registro y la realidad jurídica; forma de llevarla a cabo; reanudación de tracto

La concordancia entre el registro y la realidad jurídica extraregistral podrá lograrse mediante la inmatriculación de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna; por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; la rectificación de cabida de la finca; y por la cancelación de cargas y gravámenes.

ARTÍCULO 183.-Dueño de finca inscrita que no aparece como titular registral; reanudación de tracto; procedimiento y efectos

Cuando el dueño de una finca inscrita o de un derecho real sobre ésta no aparezca como titular registral, deberá instar acción ordinaria contra los que aparecen del Registro como titulares. Si el demandante obtiene sentencia a su favor, una vez esta sea final y firme, podrá solicitar y el Tribunal ordenar la inscripción a su nombre y la cancelación de los asientos registrales que procedan.

En caso de reanudación de tracto, también se harán constar los titulares intermedios y se citarán éstos como lo dispone el inciso 2 del Artículo 185 de esta Ley.

ARTÍCULO 184.-Derecho real sobre finca ajena no inscrita; titular del derecho; procedimiento a seguir para su inscripción

El titular de un derecho real impuesto sobre finca ajena no inscrita, deberá instar acción ordinaria contra el dueño de la finca sobre la cual recae su derecho, ante el Tribunal de Primera Instancia en cuya demarcación radique el inmueble. La sentencia

final y firme dictada en dicho procedimiento será título bastante para la correspondiente inscripción en el Registro, salvo que la finca deba ser segregada. En estos casos deberá cumplirse además con lo dispuesto en el Artículo 148 de esta Ley.

Subtítulo A - Expediente de dominio

ARTÍCULO 185.-Dominio sin título inscribible; expediente de dominio; formalidades para justificar el dominio; requisitos

Todo propietario que carezca de título inscribible de dominio, podrá inscribirlo si cumple con los siguientes requisitos:

1. Presentará un escrito jurado en la sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que radique la porción de mayor cabida cuando se trate de una finca que radique en varias demarcaciones territoriales. Si se presenta el escrito ante una sala sin competencia, el tribunal de oficio, lo trasladará a la sala correspondiente. El escrito contendrá las siguientes alegaciones:

    a. Nombre y circunstancias personales del promovente y de su cónyuge, si lo tuviera, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiera alguna diferencia.

    b. La descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados. De haberse practicado alguna mensura, deberá contener la cabida y colindancias que hayan resultado de la misma. Si la finca se formó por agrupación, deberán además, describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fue por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.

    c. Número de Catastro según aparece en el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales.

    d. Expresión de que la finca, así como las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, o la finca de la que proviene si se trata de una segregación, no constan inscritas en el Registro de la Propiedad.

    e. Una relación de las cargas que gravan la finca por sí o por su procedencia. En caso de no existir cargas, se expresará que está libre de cargas.

f. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño.

g. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.

h. El tiempo que el promovente y los dueños anteriores han poseído la propiedad de manera pública, pacífica, continua y a título de dueños.

i. El hecho de que la finca, o en caso de agrupación, las que la componen, mantuvieron la misma cabida y configuración durante los términos que disponen los Artículos 1857 y 1859 del Código Civil de Puerto Rico para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva. Si la finca resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida que consta inscrita, la segregación tiene que haber sido aprobada por la agencia gubernamental correspondiente mediante plano de inscripción. No constituirá justo título a los efectos de este Artículo, un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada, ni el título que recae sobre una finca segregada de una finca inscrita en el registro.

j. El valor actual de la finca.

k. Las pruebas legales que se dispone presentar.

l. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

2. El promovente notificará personalmente o por correo certificado con copia de su escrito a los siguientes:

a. Alcalde del municipio en que radiquen los bienes.

b. Secretario de Transportación y Obras Públicas.

c. Fiscal de Distrito.

d. Las personas que están en la posesión de las fincas colindantes.

El tribunal ordenará la citación personal de los siguientes:

a. El inmediato anterior dueño o sus herederos si fueren conocidos en caso de no constar en escritura pública la transmisión. Se entenderá como inmediato anterior dueño, en el caso de que los promoventes

sean herederos, aquel de quien el causante adquirió la propiedad.

b. Los que tengan cualquier derecho real sobre la finca objeto del procedimiento.

El tribunal ordenará la citación mediante edicto de los siguientes:

a. Las personas ignoradas o desconocidas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada.

b. Los que están ausentes pero de no estarlo debían ser citados en persona y cuyo paradero se desconoce al tiempo de hacerse la primera publicación del edicto se les enviará copia de la citación por correo certificado y con acuse de recibo, a su última dirección conocida. Si se ignora su paradero y así queda probado, se les citará exclusivamente mediante el referido edicto.

3. Forma, plazo y contenido del edicto:

El edicto se publicará en tres (3) ocasiones dentro del término de veinte (20) días en un periódico de circulación general diaria en Puerto Rico, a fin de que comparezcan si quieren alegar su derecho.

Deberá contener la descripción de la finca que será objeto de inmatriculación y de tratarse de una finca agrupada, las descripciones de las fincas que la comprenden.

En el plazo improrrogable de veinte (20) días a contar de la fecha de la última publicación del edicto, los interesados y/o las partes citadas, o en su defecto los organismos públicos afectados, podrán comparecer ante el tribunal, a fin de alegar lo que en derecho proceda.

4. La intervención del Secretario de Transportación y Obras Públicas, o en su defecto, de los organismos públicos afectados, se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del Estado. La intervención del alcalde del municipio en que radiquen los bienes, se limitará a mantener la defensa de cualesquiera derechos existentes a favor del municipio que se trate. El Ministerio Fiscal velará, además, por el debido cumplimiento de la ley.

5. Previo al señalamiento de vista en su fondo, el promovente unirá al expediente judicial una certificación negativa acreditativa de que la finca objeto del procedimiento, no aparece inscrita a nombre de persona distinta

al promovente.

La fecha de la referida certificación negativa no deberá ser anterior a diez (10) días previos a la presentación de la solicitud de Expediente de Dominio.

Cuando el Registrador no pueda concluir con certeza que la finca o parte de ésta no consta inscrita, denegará la Certificación Registral y así lo hará constar al Tribunal.

ARTÍCULO 186.-Exceso de cabida

Cuando el expediente de dominio tenga por objeto hacer constar en el Registro la mayor cabida de una finca inmatriculada, se acreditará, mediante certificación registral al efecto, la descripción registral de la finca y que consta inscrita a favor del promovente.

ARTÍCULO 187.-Vista; declaración del tribunal

Transcurrido el término de veinte (20) días después de la publicación del edicto, a petición del promovente, el tribunal celebrará una vista para atender las reclamaciones y pruebas que se presenten.

De no haber oposición, el promovente presentará la prueba que acredite el cumplimiento de todos los requisitos contenidos en el Artículo anterior. El testigo o los testigos presentados testificarán bajo su responsabilidad sobre los hechos que les consten de propio conocimiento.

El tribunal, en vista de lo alegado por el promovente y los demás interesados, y evaluando las pruebas presentadas, declarará sin más trámites si está justificado el dominio sobre los bienes objetos del procedimiento.

ARTÍCULO 188.-Recurso por partes afectadas; inscripción del dominio

El promovente, el Fiscal, el Alcalde, el Secretario de Transportación y Obras Públicas o cualquiera otro organismo público afectado, y los demás interesados, podrán recurrir contra la resolución que dicte el tribunal según dispuesto en la Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico.

Será título suficiente para la inscripción a favor del promovente, la presentación en el Registro de copia certificada de la resolución final y firme dictada por el tribunal en la que se declara justificado el dominio. En su Resolución, el tribunal consignará que los hechos alegados fueron probados y hará relación del cumplimiento con los trámites legales impuestos por el Artículo 185 de esta Ley, sin lo cual no podrá practicarse la

inscripción.

Cuando de la Resolución surja que existen derechos o gravámenes sobre la finca a inmatricularse, deberán describirse las circunstancias requeridas para su inscripción conjuntamente con la inmatriculación de la finca.

ARTÍCULO 189.-Finca en comunidad; citación de cotitulares no promoventes

Cuando se pretenda inscribir una finca en comunidad y el procedimiento no haya sido promovido por todos los comuneros, será obligatoria la citación personal de los demás cotitulares, en la forma y términos que establece el Artículo 185 de esta Ley.

ARTÍCULO 190.-Dueño inmediato anterior fallecido; designación de herederos en escrito inicial; personas ignoradas

Si el inmediato anterior dueño ha fallecido, el promovente expresará en el escrito inicial los nombres de los herederos. De no conocer sus nombres, expresará que son personas ignoradas o desconocidas.

No será preciso justificar documentalmente la cualidad de herederos o causahabientes. De éstos comparecer, deberán informar al tribunal si los conocen, los nombres y domicilios de cualesquiera otros herederos para que el tribunal pueda tomar las medidas que estime convenientes.

ARTÍCULO 191.-Falta de título; conversión del expediente de dominio en contencioso ordinario; propósito del expediente de dominio

En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir al promovente que presente el título de adquisición de la finca cuando éste ha alegado que carece del mismo. En caso de que una de las personas citadas se oponga a la acreditación del título propuesto por el solicitante y alegue que tiene un mejor derecho que el promovente, se entenderá convertido el procedimiento de expediente de dominio en un juicio contencioso ordinario.

El expediente de dominio se utilizará para justificar el dominio y no equivale a una acción declaratoria de usucapión.

ARTÍCULO 192.-Juicio ordinario contradictorio; incoación

La declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá que se pueda presentar posteriormente una acción ordinaria contradictoria de dominio por quien se considere perjudicado, sin perjuicio de lo dispuesto en esta Ley respecto a tercero.

Subtítulo B – Inmatriculación de fincas por el Estado, agencias, corporaciones públicas o municipios

ARTÍCULO 193.-Posesión por más de treinta (30) años o menos; limitaciones a la publicidad registral

El Estado, sus agencias, corporaciones públicas o municipios podrán inmatricular los bienes de su pertenencia siempre que los hayan poseído por más de treinta (30) años, de conformidad a las constancias de sus archivos. Esta posesión deberá ser en concepto de dueño, quieta, continua, pública y pacíficamente.

También podrán inmatricular bienes poseídos en igual forma durante un tiempo menor, pero sus inscripciones quedarán sujetas a las siguientes limitaciones:

1. Si la posesión es por más de veinte (20) años, la inscripción no gozará de la fe pública y publicidad registral hasta transcurridos dos (2) años;

2. Si la posesión es por más de diez (10) años, la inscripción no gozará de la fe pública y publicidad registral hasta transcurridos cinco (5) años;

3. Si la posesión es por menos de diez (10) años, la inscripción no gozará de la fe pública y publicidad registral hasta transcurridos diez (10) años.

Una vez transcurridos dichos plazos sin interrupción, dichas inscripciones tendrán plena eficacia y gozarán de plena protección registral.

ARTÍCULO 194.-Procedimiento para la inmatriculación

Para solicitar la inmatriculación de bienes no inscritos, el organismo público expedirá una certificación haciendo constar lo siguiente:

Primero: La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y cargas reales de las fincas o derechos que se trate de inscribir.

Segundo: La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de que se trate, y la naturaleza, situación y linderos de la finca sobre la cual recae.

Tercero: El nombre del titular de quien se adquirió el inmueble o derecho.

Cuarto: El tiempo que lleva de posesión, si se puede fijar con exactitud o aproximadamente.

Quinto: El servicio público u objeto a que esté destinada la finca.

Si no se pueden hacer constar algunas de estas circunstancias, se expresará así en la certificación que se expida.

La certificación será expedida por la persona con facultad para ello, en virtud de la ley habilitadora y el reglamento de la agencia correspondiente. Para expedir esta certificación, se referirá a los inventarios o a los documentos oficiales que obren en su poder.

Subtítulo C - Rectificación de cabida

ARTÍCULO 195.-Rectificación de cabida; procedimientos

La rectificación de cabida de todas las fincas inscritas podrá hacerse constar en el Registro por cualquiera de los siguientes medios:

1. Mediante sentencia firme dictada en un procedimiento ordinario de deslinde judicial o fijación de cabida.

2. Por escritura pública cuando se trate de disminución de cabida irrespectivamente de la cantidad de la disminución o en casos de exceso de cabida no mayor del veinte por ciento (20%) de la cabida registrada. Es requisito indispensable llevar a cabo una mensura técnica con arreglo a la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988 y la Ley Núm. 319 de 15 de mayo de 1938, según enmendadas y a lo dispuesto en el Artículo siguiente. En todo caso de disminución de cabida será preciso acreditar además la autorización de la agencia gubernamental o municipal correspondiente.

3. Mediante expediente de dominio, por todo el exceso, cuando éste sea mayor del veinte por ciento (20%). En estos casos se citará el dueño anterior inmediato aunque haya trasmitido por escritura pública. En los casos en que el Departamento de la Vivienda es el titular de la finca o es quien haya otorgado el título, la rectificación de cabida por el exceso del veinte por ciento (20%) podrá realizarse mediante escritura pública y la oportuna mensura técnica acreditada con arreglo a lo dispuesto en esta Ley, y a la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988 y la Ley Núm. 319 de 15 de mayo de 1938, según enmendadas.

ARTÍCULO 196.-Mensura de la finca

En la mensura de una finca no podrán incluirse parcelas segregadas de ésta, pertenezcan o no al mismo dueño. Dicha mensura deberá tomar como punto de partida la última cabida de la finca que consta en el registro.

ARTÍCULO 197.-Mensura de finca, forma de acreditarla

La acreditación de la mensura de una finca se hará mediante la certificación de mensura juramentada ante notario expedida por el agrimensor licenciado que la efectuó. Deberá hacer constar los nombres y modo de citación de los propietarios colindantes. Se entenderá por agrimensor licenciado el profesional autorizado por la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, y la Ley Núm. 319 de 15 de mayo de 1938, según enmendada.

ARTÍCULO 198.-Rectificaciones de cabidas posteriores; determinación judicial

En los casos en que conste inscrita una rectificación de cabida de una finca, se requerirá una orden judicial para hacer constar la nueva variación.

Subtítulo D - Doble inmatriculación

ARTÍCULO 199.-Inmatriculación de finca ya inscrita; determinación judicial

Cuando el Registrador tenga motivo fundado para entender que la finca a inmatricularse aparece inscrita en el Registro o forma parte de otra finca ya inscrita, exigirá la determinación judicial correspondiente a los efectos de que se trata de finca distinta, con citación de los que aparecen con derecho en el Registro.

ARTÍCULO 200.-Doble inmatriculación; procedimientos

El titular que tenga inscrita a su favor una finca y crea que bajo número diferente existe otra finca inscrita que se refiere al mismo inmueble y al mismo titular, podrá solicitar del Registrador que, previa citación de todos los interesados conforme lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes, resuelva cuál de las inscripciones subsistirá. El Registrador resolverá cuál de las inscripciones subsistirá y procederá con la cancelación de la que corresponda una vez encuentre probado que las fincas son idénticas.

No obstante, en aquellos casos en que todos los interesados no puedan ponerse de acuerdo, tendrán que acudir al Tribunal de Primera Instancia para resolver la controversia. Cuando la doble inmatriculación se refiera a distintos titulares, se resolverá por juicio ordinario sobre la identidad de la finca y el mejor derecho al

inmueble. En ambos casos el tribunal ordenará la cancelación de la inscripción correspondiente.

Cuando el Registrador se percate que una finca aparece inscrita más de una vez a favor de un mismo titular, notificará de tal hecho al notario autorizante. Si no hay cargas en ninguna de las dos fincas, el titular procederá a hacer la petición correspondiente ante el Registrador, quien resolverá sobre el particular. De existir cargas en cualquiera de las fincas, el titular del dominio dará cumplimiento al procedimiento establecido en el primer párrafo de este Artículo.

TÍTULO XIII - EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS

ARTÍCULO 201.-Motivos para la extinción

Los asientos del Registro se extinguen y pierden su vigencia por su cancelación, caducidad o conversión. Se considerará que ha dejado de existir el derecho desde el momento de su extinción.

ARTÍCULO 202.-Cancelación; en general

La cancelación de los asientos del Registro podrá ser total o parcial. Aunque después se anule la cancelación por alguna causa que no resulte claramente del Registro, surtirá todos sus efectos en cuanto al tercero que por efecto de dicha cancelación haya inscrito algún derecho.

ARTÍCULO 203.-Cancelación total; cuándo procede

La cancelación total procederá:

1. Cuando se extinga por completo el inmueble registrado.

2. Cuando se extinga por completo el derecho registrado.

3. Cuando se declare judicialmente la nulidad del título o del asiento.

ARTÍCULO 204.-Cancelación parcial; cuándo procede

La cancelación parcial procederá cuando se reduzca el derecho registrado.

ARTÍCULO 205.-Requisitos y procedimiento para la cancelación de asientos efectuados en virtud de escritura pública, documento judicial o documento administrativo

Los asientos se cancelarán mediante documento de la misma naturaleza del que los motivó. El titular a cuyo favor se extendió el asiento, su causahabiente, o su legítimo representante, deberá consentir a la cancelación.

Se cancelarán los asientos anotados en virtud de un documento judicial mediante una resolución judicial firme, acompañada de orden y mandamiento o a solicitud de la parte demandante. No será necesario documento judicial alguno cuando haya transcurrido el término de caducidad dispuesto en la ley.

Lo establecido en este Artículo es sin perjuicio de las disposiciones especiales que sobre determinadas cancelaciones ordena esta Ley.

ARTÍCULO 206.-Derecho extinguido por ley o por términos del título inscrito

Cuando por declaración de ley o por resultar del título que produjo el asiento, el derecho contenido en una inscripción, anotación o nota, quede extinguido, se cancelará el respectivo asiento a petición de parte interesada.

Las inscripciones de cualquier derecho, que tengan pacto o condición de prórroga, las cuales surjan del asiento correspondiente, no serán canceladas hasta que expire el plazo de dicha prórroga.

ARTÍCULO 207.-Cancelación de asientos que no dependa de la voluntad de interesados

La cancelación de los asientos que no dependa de la voluntad de los interesados, se verificará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera: Las inscripciones de gravámenes sobre el derecho de usufructo se cancelarán a instancia del dueño del inmueble con sólo presentar el documento fehaciente que acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario.

Segunda: Cuando se enajene judicialmente la finca o derecho gravado, se cancelarán los asientos posteriores al del actor, a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho, presentando la orden y mandamiento donde se ordena la cancelación. Continuarán subsistentes y sin cancelar las hipotecas y demás gravámenes preferentes al crédito del ejecutante. El tribunal que haya ordenado la ejecución podrá disponer la cancelación de los asientos posteriores aunque éstos hayan sido practicados por orden de un juez o tribunal distinto.

Tercera: Si la sentencia recaída concede reivindicación o declara la existencia

de un derecho real, se actuará con arreglo a lo dispuesto en este Artículo, cancelando los asientos contradictorios posteriores a la anotación o inscribiendo los derechos declarados, según procediera.

Cuarta: Las inscripciones de venta de bienes inmuebles sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias inscritas, podrán cancelarse presentando el documento que acredite haberse rescindido o resuelto la venta. De ser el documento presentado un documento judicial, deberá acreditar además, que se ha consignado en el Tribunal de Primera Instancia donde radican los bienes, el valor de estos o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubiesen constituido derechos reales, también deberán cancelarse las inscripciones de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación.

Quinta: La cancelación de asientos relacionados con hipotecas se regirá de conformidad a lo establecido en el Título V esta Ley.

ARTÍCULO 208.-Embargos por contribuciones estatales

Los registradores de la propiedad cancelarán a instancia de parte, autenticada ante notario, las anotaciones de embargo por razón de incumplimiento con el pago de cualquier tipo de contribuciones de agencias estatales, al transcurrir diez (10) años desde la fecha de la presentación en el Registro.

ARTÍCULO 209.-Cancelación de Restricciones Privadas Voluntarias

Las restricciones privadas voluntarias se cancelarán en la forma prevista en el título de su constitución, según surja de su inscripción; mediante una sentencia declaratoria dictada por el Tribunal de Primera Instancia; como resultado de un procedimiento de expropiación forzosa o mediante escritura pública con el consentimiento de todos los titulares de las fincas afectadas por dichas restricciones o por el voto mayoritario de los titulares, según sea el caso.

ARTÍCULO 210.-Contenido del asiento de cancelación o extinción

La cancelación de cualquier asiento deberá contener necesariamente las circunstancias siguientes:

1. Número de la inscripción o letra de la anotación que se cancela y el derecho a que la misma refiera.

2. Causa o razón de la cancelación.

3. Nombres y circunstancias personales de la persona que solicita la cancelación.

4. Datos del documento mediante el cual se solicita la cancelación y su fecha.

5. Expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento correspondiente.

6. Datos de presentación en el Registro del documento que motiva la cancelación.

7. Arancel registral cuando proceda.

8. Fecha de la cancelación y firma del registrador.

Cuando proceda la cancelación por declaración de la ley o por resultar del título que produjo la operación registral, conforme al Artículo 206 de esta Ley, deberá expresarse en el asiento que se practique la razón determinante de la extinción del derecho registrado, consignándose en forma concreta los particulares del caso.

La cancelación hecha de acuerdo a este título presumirá la extinción del derecho a que dicho asiento se refiere y todo posterior adquirente del inmueble o derecho liberado será plenamente favorecido por tal presunción bajo las condiciones que establece el Artículo 35 de esta Ley.

TÍTULO XIV- RECTIFICACIÓN DE LOS ERRORES EN LOS ASIENTOS

ARTÍCULO 211.-Inexactitudes en el Registro

Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre aquél y la realidad jurídica extraregistral. Para corregir las inexactitudes se rectificarán los asientos de conformidad con este Título. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos legítimamente adquiridos por un tercero que reúna las condiciones fijadas en esta Ley.

ARTÍCULO 212.-Rectificación de errores

La rectificación del Registro podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente, o que resulte lesionado por

el asiento inexacto.

La rectificación se practicará con arreglo a las siguientes normas:

1. Cuando la inexactitud surja por no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación se hará:

    a. Por la inscripción del título procedente, si ello es posible,

    b. Por reanudación del tracto sucesivo, y

    c. Por resolución judicial que ordene la misma.

2. Cuando la inexactitud deba su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación.

3. Cuando la inexactitud tenga lugar por defecto o error de algún asiento, se rectificará el Registro, según lo establecido en este título.

4. Cuando la inexactitud proceda de la falsedad, nulidad o defecto del título que motivó el asiento por cualquiera otra causa no especificada anteriormente, la rectificación requerirá el consentimiento del titular afectado por ella o, a falta del mismo, una resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, deberá presentarse la demanda contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trata de rectificar conceda algún derecho.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se deriva.

ARTÍCULO 213.-Asientos de presentación o notas que no se practican en virtud de título

Los errores cometidos por el Registrador al extender un asiento y que no afecten el negocio jurídico inscrito podrán ser corregidos según se disponga en el reglamento.

Cuando los errores se hayan cometido en asientos de presentación o notas de referencia o que no se practiquen en virtud de un título, podrán corregirse aunque no se tenga a la vista el título que motivó la inscripción, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

ARTÍCULO 214.-Correcciones que afecten o no derechos de titulares inscritos; procedimientos

Los errores cometidos por el Registrador al extender un asiento podrán ser corregidos, siempre que no afecten derechos de titulares inscritos, bien de oficio o a solicitud de parte interesada, y siempre que se tenga a la vista el instrumento o la imagen digital del instrumento que motivó la acción.

Cuando la rectificación pudiera afectar derechos de titulares inscritos se exigirá el consentimiento de éstos para corregir el error o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento.

ARTÍCULO 215.-Extensión de asiento en folio de otra finca; procedimiento

Cuando el error se trate de la extensión de un asiento en folio perteneciente a finca distinta de aquélla en que debió haberse practicado, se trasladará el asiento al lugar y folio que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento. Esta corrección procederá siempre que con posterioridad al error cometido no se hayan inscrito títulos que puedan quedar afectados por dicho traslado. En estos casos, se requerirá el consentimiento de todos los interesados o una resolución judicial que así lo ordene.

ARTÍCULO 216.-Subsanación ante la falta de firma del registrador; procedimiento

Cuando falte la firma en algún asiento y conste en el Diario que fue firmado por un registrador que no está disponible, podrá validar dicha firma el registrador en funciones de la sección. En caso contrario, el registrador podrá firmar si considera que los asientos se extendieron conforme a derecho. A estos fines, podrá solicitar que se presenten nuevamente los documentos que motivaron el asiento o se envíen las imágenes digitales de estos u otras copias certificadas o digitales que los acompañen.

ARTÍCULO 217.-Fecha de efectividad de la corrección

La rectificación de un error surtirá efecto desde el momento en que es fechada y firmada por el Registrador. La rectificación será sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra la falsedad o nulidad del título a que se refiera el asiento que contenía el error o del mismo asiento.

TÍTULO XV - CERTIFICACIONES REGISTRALES

ARTÍCULO 218.-Certificaciones, facultad y naturaleza

Las certificaciones manifestarán el contenido de los asientos que constan en el

Registro.

Los Registradores son los únicos funcionarios que tienen la facultad de certificar el contenido de los asientos registrales.

Las certificaciones así expedidas son documentos públicos que dan fe por sí mismos y serán admitidos como prueba ante los tribunales de justicia con arreglo a lo dispuesto en las Reglas de Evidencia vigentes.

ARTÍCULO 219.-Clases de certificaciones

A solicitud de parte o en virtud de orden judicial, los registradores podrán expedir cualquiera de las siguientes dos clases de certificaciones:

1. Con estudio y relación de los asientos vigentes.

2. Negativas.

ARTÍCULO 220.-Contenido

Las certificaciones comprenderán todos los asientos vigentes en el período respectivo. En cuanto a la certificación en relación también se hará referencia a los asientos vigentes contenidos en el libro único de embargos.

ARTÍCULO 221.-Certificaciones de diferentes fincas o personas

Las certificaciones que se refieran a diferentes fincas o personas, se solicitarán y se expedirán por separado.

ARTÍCULO 222.-Existencia o ausencia de gravámenes

La existencia o ausencia de gravámenes sobre los bienes inmuebles o derechos reales podrá acreditarse en perjuicio de terceros por certificación del Registro. No obstante, cuando las certificaciones expedidas por los registradores no estén conforme con los asientos del registro, se estará a lo que resulte del mismo.

ARTÍCULO 223.-Solicitud, forma y expedición

La solicitud, forma y contenido de las certificaciones se harán conforme a lo establecido por reglamento. A partir de la vigencia de esta Ley, toda certificación se expedirá digitalmente por la vía electrónica autenticada según dispone la Ley 148-2006, según enmendada, conocida como "Ley de Transacciones Electrónicas".

ARTÍCULO 224.-Devolución de solicitudes

El Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o las órdenes de los tribunales, cuando no expresen con bastante claridad y precisión la clase de certificación que se solicita, los bienes, personas o período a que éstas se refieran. Con dicha devolución, deberá expresar el motivo por el cual deniega la certificación.

El Registrador procederá conforme al párrafo anterior siempre que tenga duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque las solicitudes u órdenes judiciales estén redactadas con la claridad debida, si por cualquier circunstancia entiende que puede cometer error o causar confusión.

ARTÍCULO 225.-Plazo de expedición; caducidad

Las certificaciones deberán expedirse en un plazo no mayor de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de su solicitud. Transcurrido este plazo, las solicitudes de certificaciones caducarán, de no ser renovadas dentro del mismo plazo.

ARTÍCULO 226.-Negativa del registrador a expedir certificación; remedio adecuado

La parte que solicite una certificación podrá acudir ante el Director Administrativo en las siguientes circunstancias:

1. Cuando el Registrador se niegue a expedir una certificación de lo que conste en los libros o sistemas de información del Registro.

2. Cuando el Registrador no expida la certificación en el término establecido.

El Director Administrativo requerirá al Registrador concernido que someta explicación por escrito sobre la razón de su actuación. Si el Director así lo entiende, ordenará se expida la certificación en un plazo no mayor de cinco (5) días y de ser necesario, tomará la acción disciplinaria que corresponda.

ARTÍCULO 227.-Certificaciones de planos; prohibición

El Registro de la Propiedad no expedirá copias ni certificaciones de planos, ni de las resoluciones correspondientes. No obstante mantendrá el Registro de tales documentos para referencia.

ARTÍCULO 228.-Prohibición de expedición por parentesco

Los registradores no podrán expedir certificaciones de los asientos en que ellos, sus cónyuges, o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de

afinidad, sean los solicitantes o los titulares de los bienes o derechos en la finca concernida. En estos casos, el Director Administrativo designará a un Registrador para que expida dicha certificación.

TÍTULO XVI - CALIFICACIÓN Y RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN

Subtítulo A - Calificación de documentos

ARTÍCULO 229.-Calificación de documentos

Los registradores calificarán la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicite un asiento. La calificación se limitará a las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos. La calificación se limitará únicamente a los documentos presentados, los asientos registrales vigentes y las leyes.

Los registradores no están facultados para apreciar la legalidad de las calificaciones efectuadas ni de los asientos extendidos con anterioridad por sus predecesores o por ellos mismos. Los asientos, así como los actos inscritos, deberán considerarse válidos, hasta tanto los tribunales declaren su nulidad.

En cuanto a los documentos expedidos por la autoridad judicial, la calificación se limitará a:

1. La jurisdicción del tribunal, la naturaleza y efectos de la resolución dictada, si ésta se produjo en el juicio correspondiente y si se observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez;

2. Las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, y

3. Los antecedentes del Registro.

Cuando se trate de documentos administrativos la calificación se hará, en lo pertinente, sujeto a lo expresado en el párrafo anterior.

El Registrador podrá requerir se produzcan o acrediten documentos complementarios únicamente cuando sean necesarios para la calificación del documento principal presentado, bien sean éstos notariales, judiciales o administrativos, excepto aquellos documentos que acrediten facultades. En estos casos, bastará que el notario autorizante lo relacione y acredite bajo su firma, sello y fe notarial, que lo tuvo ante sí y que cumple con las formalidades requeridas por ley.

ARTÍCULO 230.-Propósito de la calificación

La calificación del Registrador será a los únicos efectos de extender o denegar la inscripción, anotación, nota o cancelación solicitada, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los tribunales sobre la validez de los documentos calificados, debiendo atenerse el Registrador a lo que en aquel se resuelva.

ARTÍCULO 231.-Prohibición de calificar

Los Registradores no podrán calificar los documentos en los que ellos, sus cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad tengan algún interés. Tampoco podrán intervenir en la calificación de documentos que se relacionen con transacciones anteriores en las cuales participaron como parte o como notario autorizante.

ARTÍCULO 232.-Autonomía del Registrador; recurso contra la calificación; comparecencia del Registrador en procedimientos

El Registrador es autónomo en su facultad calificadora. Contra su calificación solamente procederá el recurso que se establece en esta ley sin que los tribunales u otras autoridades puedan obligar o impedir que los Registradores practiquen cualquier operación registral. De igual forma, no podrán requerir la comparecencia de los Registradores y Registradoras para testificar, sobre la validez o nulidad de los asientos, o sobre la calificación o cualquier otro asunto capaz de ser objeto de certificación registral que se expida según se dispone en esta Ley. A esos efectos se remitirán exclusivamente a las certificaciones registrales que se expidan según se dispone en esta Ley.

La autonomía del Registrador no se extiende a su deber de cumplir con las normas y directrices administrativas emitidas por el Secretario de Justicia y/o el Director Administrativo del Registro.

ARTÍCULO 233.-Delito; notificaciones

Cuando una parte interesada alegue ante el Registrador que el documento que ha sido presentado física o digitalmente es producto de un fraude o delito, el registrador deberá dar conocimiento de ello por escrito al Fiscal de Distrito y al Director Administrativo. La alegación deberá estar firmada y jurada por la parte querellante. Si el propio Registrador sospecha que se ha cometido delito, así lo hará constar al referir el asunto ante el Fiscal de Distrito.

En cualquier caso, se notificará al notario y a la parte interesada conforme al procedimiento de notificación de defectos que impiden la inscripción.

ARTÍCULO 234.-Término; interrupción

A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, los documentos se calificarán dentro del término de noventa (90) días laborables siguientes a su presentación. Dentro del mismo término se notificarán los defectos respecto a dichos documentos.

El término de noventa (90) días quedará interrumpido con la inscripción o notificación de defectos del documento.

Se exceptúan de esta disposición los documentos que constan pendientes de despacho y calificación al momento de entrar en vigor esta Ley y documentos de nueva presentación cuya inscripción depende de los antes mencionados.

El incumplimiento con el término dispuesto en este Artículo dará lugar a sanciones administrativas según se disponga por reglamento.

ARTÍCULO 235.-Defectos que impiden la inscripción

Los defectos que impiden la inscripción son los siguientes:

1. Los que causen la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto, contrato o del documento presentado.

2. Los que se originen de obstáculos del Registro.

3. Los que se originen por disposiciones de ley.

4. No presentar los documentos complementarios necesarios.

5. No acreditarse el cumplimiento de las formalidades exigidas por las leyes.

ARTÍCULO 236.-Notificación de la calificación

Cuando el Registrador determine que existe un defecto en el documento que impida su inscripción, notificará su calificación dentro del término de noventa (90) días laborables, a partir de la fecha del asiento de presentación. La notificación se hará por escrito a través del sistema de informática registral, a la dirección de correo electrónico provista al momento de la presentación del documento. La notificación será enviada al notario autorizante, al notario presentante de ser distinto, o a la agencia pertinente, según proceda y de conformidad con lo establecido en el Reglamento.

ARTÍCULO 237.-Contenido de la notificación; constancia en el diario

La notificación deberá contener todos los fundamentos legales de la calificación y expresará la fecha de caducidad. La notificación se hará constar mediante nota fechada en el asiento de presentación.

ARTÍCULO 238.-Término para la corrección; interrupción y caducidad de la notificación

La corrección de los defectos notificados se efectuará dentro del término de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de la notificación. Si se hace más de una notificación, el término de sesenta (60) días comenzará a contar desde la fecha de la última notificación. Dicho término quedará interrumpido cuando se corrija el defecto notificado o se presente ante el Registrador un escrito de recalificación.

La interrupción del plazo llevará consigo la interrupción de los documentos posteriormente presentados que hayan sido notificados por depender su inscripción de los primeros. La interrupción del término se hará constar en el asiento de presentación mediante nota fechada.

Se extenderá nota de caducidad en el asiento de presentación de no ser subsanado el defecto dentro del término de sesenta (60) días o de no haberse presentado el escrito de recalificación, sin que proceda la devolución o el crédito de aranceles.

ARTÍCULO 239.-Renuncia a la notificación

El 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.

ARTÍCULO 240.-Responsabilidad del notario por omisiones o defectos; notificación

El notario o funcionario que por su falta cometa alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato contenido en el documento presentado, conforme lo dispuesto en la ley, subsanará prontamente y a su costo al ser requerido mediante notificación. De ser necesario y posible, extenderá un nuevo documento.

Todo notario cuyo documento sea notificado en tres ocasiones por los mismos defectos sin que se corrijan los mismos, podrá ser referido por el Registrador vía correo electrónico a la Oficina de Inspección de Notarías para la acción correspondiente. Dicho referido se efectuará simultáneamente con la tercera notificación.

Subtítulo B - Recursos contra la calificación

ARTÍCULO 241.-Recalificación; plazo de presentación; contenido, calificación

consentida

A partir de la vigencia de esta Ley el notario, funcionario autorizado o el interesado que no esté conforme con la calificación del Registrador podrá, dentro del término improrrogable de veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación, presentar un escrito de recalificación exponiendo sus objeciones a la calificación, los fundamentos legales y una solicitud específica de lo que interesa. Los notarios y funcionarios autorizados únicamente podrán hacerlo por la vía electrónica del sistema de informática registral. El escrito de recalificación deberá ser recibido en la sección del Registro de la Propiedad correspondiente dentro del referido término. Transcurrido el término de veinte (20) días se entenderán consentidos los defectos señalados por el Registrador.

Una vez consentida la calificación, si el interesado corrige los defectos notificados dentro del término restante de los sesenta (60) días establecidos en el Artículo 238 de esta Ley, solamente podrá recurrir gubernativamente de la denegatoria a los únicos efectos de determinar si los defectos notificados fueron corregidos.

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

ARTÍCULO 242.-Denegación de inscripción; anotación de denegatoria; notificación de denegatoria; corrección de defectos

Si el Registrador mantiene su calificación original, denegará la inscripción del documento dentro de un término de sesenta (60) días laborables y extenderá en la finca afectada una anotación, fechada y firmada, haciendo constar el hecho de la denegatoria y sus fundamentos legales, los cuales serán los mismos de la notificación. De no haberse cancelado los aranceles al momento de la presentación del documento, se cancelarán simultáneamente con la extensión de la anotación de denegatoria.

El Registrador notificará la denegatoria al notario, funcionario autorizado o al interesado en esa misma fecha de conformidad a lo establecido en el Reglamento. Esta notificación se hará constar en el asiento de presentación mediante nota fechada, la cual constituirá notificación adecuada de la denegatoria para todos los documentos presentados con posterioridad al documento denegado y cuya inscripción dependa de éste.

El notario, funcionario autorizado o el interesado, tendrá un término de sesenta (60) días a partir de la fecha de la denegatoria para corregir los defectos notificados. De

no corregirse los defectos dentro de dicho término o no recurrir oportunamente al Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante un recurso gubernativo, quedará caducado el asiento de presentación. El Registrador extenderá nota de caducidad fechada y firmada al margen de la referida anotación.

Luego de caducado el documento si el notario, el interesado o el funcionario autorizado, interesa solicitar nuevamente la inscripción, será necesaria una nueva presentación del documento y el correspondiente pago de aranceles, la cual surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento de presentación.

ARTÍCULO 243.-Efectos de anotación de denegatoria de inscripción

Una vez extendida la anotación de denegatoria, quedarán en suspenso todos los documentos presentados con posterioridad al documento que la motivó y cuya inscripción dependa de éste, hasta tanto se corrijan los defectos notificados dentro del término correspondiente o el Tribunal Supremo de Puerto Rico revoque la misma.

De corregirse los defectos dentro del término establecido o de ordenarlo así el Tribunal Supremo de Puerto Rico, se procederá a la inscripción del documento y se calificarán los documentos posteriores que habían quedado en suspenso.

ARTÍCULO 244.-Recursos contra la denegatoria; requisito previo

El notario, funcionario autorizado o el interesado podrá recurrir ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico contra la calificación final del documento, mediante la presentación de un recurso gubernativo. No obstante, no podrá interponer el recurso quien no haya radicado oportunamente el escrito de recalificación.

ARTÍCULO 245.-Plazo de interposición; contenido del recurso; procedimiento

El notario, funcionario autorizado o el interesado, podrá radicar recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico dentro del término improrrogable de veinte (20) días a partir de la notificación de la denegatoria, y simultáneamente notificará al Registrador con copia del escrito. Si el recurso es radicado por el notario o funcionario autorizado, lo hará por la vía electrónica del sistema de informática registral. Dentro de este mismo término, el notario o funcionario autorizado que radique el recurso está obligado a entregar la copia certificada del documento que fue presentado, en su caso, por la vía electrónica y que es objeto del recurso. De no cumplirse con este requisito, se entenderá que el notario o funcionario autorizado ha desistido y acepta como final la denegatoria de inscripción que le fue notificada. En dicho recurso no podrá incluir objeciones a la calificación del documento que no hubiese incluido al radicar el escrito de recalificación. De no interponerse el recurso dentro del término concedido, quedará consentida la denegatoria para todos los efectos

legales.

El Registrador expresará al margen de la anotación de denegatoria, el hecho de la presentación del recurso gubernativo. Dentro del plazo de cinco (5) días a partir del recibo del recurso, el Registrador presentará ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, el escrito de recalificación presentado por el recurrente, el cual acompañará con copias de los siguientes documentos: la copia certificada del documento calificado y presentado por la vía electrónica, copia de la imagen del documento recibida en el registro y certificada por el notario como idéntica a la copia certificada en papel regular, la notificación de defectos y cualquier otro documento que estime pertinente. El Registrador someterá su escrito al Tribunal Supremo de Puerto Rico contestando las alegaciones del recurrente, en un plazo no mayor de veinte (20) días, contado a partir del recibo del recurso.

Luego de transcurridos diez (10) días de notificada la denegatoria sin que se haya retirado el documento y antes de vencer el término que tiene el notario o funcionario para recurrir, el Registrador podrá presentar ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico un alegato en apoyo de su calificación, el cual acompañará con copias de los siguientes documentos: la copia certificada del documento calificado y presentado por la vía electrónica, copia de la imagen del documento recibida en el registro y certificada por el Notario como idéntica a la copia certificada en papel regular, la notificación de defectos, el escrito de recalificación y cualquier otro documento que estime pertinente, de todo lo cual notificará al interesado.

El interesado tendrá diez (10) días a partir de la notificación del recurso radicado por el Registrador, para presentar su alegato. En este caso serán de aplicación todas las disposiciones de este capítulo respecto a recursos gubernativos y sus efectos.

Los términos de vigencia del asiento de presentación y de la anotación de denegatoria quedarán suspendidos desde el día en que se interponga el recurso y hasta su resolución definitiva.

ARTÍCULO 246.-Calificación final denegatoria; confirmación o revocación por el Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolverá lo que estime conforme a derecho y decidirá si confirma o revoca la calificación del registrador. A esos efectos, también podrá solicitar del Registrador que le remita una certificación de cualquier asiento y documento relacionados con el asunto y que obren en el Registro.

ARTÍCULO 247.-Nueva presentación después de confirmada o consentida la denegatoria; procedimiento

El documento objeto de recalificación que sea retirado o haya caducado luego de consentida la denegatoria y que sea presentado nuevamente sin que se hayan corregido los defectos notificados, será denegado por el Registrador sin ulterior trámite. De esta denegatoria será notificado el interesado y se tomará razón en el asiento de presentación.

De igual forma se procederá cuando el documento objeto de un recurso gubernativo es retirado o haya caducado luego de ser firme la resolución del Tribunal Supremo de Puerto Rico confirmando la denegatoria y es presentado nuevamente en el Registro sin que se hayan corregido las faltas confirmadas por el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

De estas denegatorias no procederá recalificación alguna y quedarán cancelados todos los aranceles.

TÍTULO XVII - FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO

ARTÍCULO 248.-Funcionamiento

El funcionamiento del Registro Inmobiliario Digital de Puerto Rico se llevará a cabo según se dispone en esta Ley y su reglamento.

ARTÍCULO 249.-Acceso a las constancias del Registro

Las constancias del Registro se manifestarán mediante el sistema digital electrónico de inscripción y de las certificaciones registrales.

ARTÍCULO 250.-Unidad registral

El Registro de la Propiedad se llevará tomando la finca como unidad registral, a la cual se le asignará un número único de conformidad a la demarcación territorial donde radique la misma.

ARTÍCULO 251.-Sistema electrónico registral

Toda la información de los libros oficiales del Registro se almacenará de forma electrónica en el sistema de informática del Registro de la Propiedad. La información estará almacenada de manera centralizada y uniforme en todas las secciones, pero con su particular identificación para cada demarcación territorial.

ARTÍCULO 252.-Libros oficiales del Registro; firma del registrador; uso de guarismos; precauciones contra fraude

Los libros oficiales del Registro y que dan fe de su contenido son: Diario Electrónico de Operaciones, Libro Electrónico de Inscripciones y Libro Único Electrónico de Embargos. Estos libros podrán ser complementados con cualquier otro que disponga el Secretario de Justicia y podrán ser físicos o electrónicos.

A partir de la vigencia de esta Ley, todos los libros se llevarán de manera electrónica. La firma física o electrónica del Registrador dará fe del contenido de la inscripción.

Podrán usarse los guarismos y abreviaturas que requiera el sistema para facilitar las operaciones registrales.

ARTÍCULO 253.-Libros complementarios históricos y electrónicos; conservación

Se entenderá por libros complementarios los índices de persona, índices de finca y libro de planos.

Los registradores conservarán estos libros complementarios históricos para asegurar el funcionamiento eficiente del Registro, según se disponga en el reglamento.

El sistema electrónico proveerá los libros complementarios necesarios.

ARTÍCULO 254.-Seguridad y conservación del registro electrónico

Los libros, información y los sistemas para operar el Registro, serán diseñados con todas las precauciones para su conservación, evitación de fraude, falsedad, deterioro y extravío. La información electrónicamente conservada deberá mantenerse en un archivo central así identificado y separado de cualquiera otro, bajo la custodia de la Oficina de Informática del Departamento de Justicia. Contará con todos los sistemas de seguridad, almacenaje y redundancia de la base de datos aplicables al Departamento de Justicia.

ARTÍCULO 255.-Paralización de las operaciones registrales

En la eventualidad de falta de electricidad o fallos en el sistema de informática registral, se suspenderán inmediatamente las operaciones registrales. Los servicios se restablecerán una vez se estabilice el sistema eléctrico o el sistema de informática registral.

Por tanto, los términos prescriptivos comprendidos en esta Ley quedarán interrumpidos hasta el próximo día en que se haya corregido la falta de energía eléctrica o el fallo del sistema de informática registral. En cuanto a los términos de caducidad

ante la interrupción de las operaciones registrales, su efecto fatal queda suspendido mas no interrumpido, hasta la fecha en que se restablezca el servicio.

Subtítulo A - Diario electrónico de operaciones

ARTÍCULO 256.-Diario electrónico de operaciones

El Registro llevará un sistema de diario electrónico formado por los asientos de presentación, en el cual se hará constar la presentación de los documentos por orden cronológico.

ARTÍCULO 257.-Contenido del asiento de presentación

El Diario contendrá la información sobre los títulos que se presenten en el Registro. El asiento de presentación deberá contener la siguiente información:

1. La fecha y hora exacta de presentación.

2. Número del asiento.

3. Nombre del presentante y del interesado, la dirección electrónica, postal y el número de fax del notario autorizante y del notario presentante, de ser diferentes, o de la parte interesada.

4. Aranceles pagados.

5. Información del documento y sus complementarios.

6. Número de finca y número de catastro.

Cada documento con sus complementarios motivará un sólo asiento de presentación. En ningún caso se admitirán dos documentos en un mismo asiento. En cada asiento se hará constar la acción tomada por el Registrador respecto al documento.

Subtítulo B - Presentación de documentos

ARTÍCULO 258.-Presentación de documentos; definición; expedición de recibo; perfeccionamiento; correo electrónico y efecto

Presentación es el acto mediante el cual se recibe en el Registro un documento físico o su imagen digital, con el propósito de solicitar su inscripción. Deberá estar acompañado de los aranceles correspondientes y documentos complementarios, si alguno. Los aranceles quedarán cancelados al momento de su presentación.

Por cada asiento de presentación se expedirá un recibo cuyo contenido se definirá por reglamento. La presentación quedará perfeccionada al expedirse el recibo de presentación por la vía electrónica.

Es requisito indispensable para poder presentar documentos en el Registro Digital, que el presentante provea por lo menos una dirección de correo electrónico. El recibo de presentación, la notificación de defectos, de inscripción y/o cualquier comunicación con el presentante se hará exclusivamente por la vía electrónica.

ARTÍCULO 259.-Formas de presentar documentos; horario

Los documentos se podrán presentar de forma presencial o digitalmente a través del sistema de informática registral telemática.

La presentación telemática de documentos podrá efectuarse durante las veinticuatro (24) horas los siete (7) días de la semana.

La presentación personal o presencial se deberá efectuar en la sección o demarcación donde radique la finca durante el horario de ocho de la mañana (8:00 AM) a doce del mediodía (12:00 PM) y de una de la tarde (1:00 PM) a cuatro de la tarde (4:00 PM) de lunes a viernes.

ARTÍCULO 260.-Quiénes pueden presentar documentos; certificación del notario

1. Están legitimados para presentar documentos en el Registro, las personas que se mencionan a continuación:

    a. La persona que adquiere el derecho o lo transmita o que tenga interés en su inscripción.

    b. El notario que autoriza el documento o el representante o mandatario de alguna de las partes en el negocio jurídico.

    c. La persona que haya sido contratada para hacer la presentación de un documento.

2. La presentación telemática solamente podrá hacerse por un notario o funcionario autorizado. En estos casos, deberá acompañar además una certificación la cual expresará lo siguiente: "Certifico: Que la copia certificada de la escritura/documento (número/tipo documento) autorizada por (nombre del notario/funcionario) en (fecha) y que en formato PDF estoy presentando al Registro de la Propiedad, es una copia

fiel y exacta de la copia certificada de dicha escritura/documento. En (lugar y fecha), (firmado, signado, sellado y rubricado por el notario)".

ARTÍCULO 261.-Limitación del asiento de presentación

El notario o la parte interesada en la inscripción de un documento, podrá solicitar la limitación del asiento de presentación en cuanto a uno o varios negocios jurídicos y/o a una o más de una finca.

ARTÍCULO 262.-Documentos sin derechos correspondientes

No se podrán presentar documentos que no estén acompañados de la totalidad de los aranceles correspondientes al negocio jurídico que se interesa inscribir.

Subtítulo C - Libro electrónico de inscripción

ARTÍCULO 263.-Libro electrónico de inscripción

El libro de inscripción se compone de todos los folios electrónicos reales correspondientes a las fincas que pertenecen a una demarcación particular.

ARTÍCULO 264.-Folio real electrónico

A cada finca se le asignará un folio real electrónico.

ARTÍCULO 265.-Asiento de inscripción, anotación y notas marginales

Los asientos de inscripción correspondientes a una finca se identificarán con números correlativos.

Las anotaciones preventivas se harán en el mismo lugar que corresponde a las inscripciones, pero se identificarán con letras en estricto orden alfabético.

Las notas se harán al margen del asiento principal al que se relacionen. Cuando por haberse hecho otras notas o por cualquier otro motivo esto no sea posible, se harán en el sitio más próximo.

ARTÍCULO 266.-Contenido del asiento de inscripción; aviso de inscripción

En los asientos de inscripción se hará un breve extracto del acto o negocio jurídico contenido en el documento y se cumplirá con los requisitos dispuestos en el Artículo 23 de esta Ley.

Por cada documento inscrito, el sistema enviará un aviso electrónico de inscripción en el que se expresará el número de finca, número de inscripción, fecha y nombre del Registrador.

Subtítulo D - Retiro, recogido y disposición de documentos

ARTÍCULO 267.-Retiro y recogido de documentos; carta de crédito

A. Retiro de documentos pendientes de inscripción y presentados con anterioridad a la vigencia de esta Ley:

Podrán retirar los documentos, el presentante o su representante, el portador del recibo de presentación, la parte con interés o el notario autorizante o su representante. El retiro del documento se hará constar en el Diario.

Si el retiro de un documento afecta adversamente la inscripción de documentos posteriores será necesario acreditar el consentimiento por escrito de la persona que pueda quedar afectada por el retiro.

B. Retiro de documentos presentados bajo esta Ley:

El retiro de documentos electrónicos se iniciará con la presentación de una Solicitud de Retiro de Documento Electrónico y deberá cumplir además con los requisitos establecidos en el inciso A de este Artículo. El Secretario dispondrá por Reglamento el procedimiento a seguirse por el solicitante.

C. Carta de crédito:

El Registro expedirá 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.

La carta de crédito podrá ser utilizada para satisfacer el pago de aranceles de inscripción del mismo documento o cualquier otro cuya inscripción se solicite.

D. Recogido de documentos inscritos y caducados antes de la vigencia de esta Ley:

Los documentos inscritos o caducados que fueron presentados antes de la vigencia de esta Ley, podrán ser recogidos por las personas mencionadas en el inciso A de este Artículo, o por cualquier persona que a juicio del Registrador tenga interés en el documento.

ARTÍCULO 268.-Disposición de documentos electrónicos inscritos o caducados; excepción

Los documentos presentados electrónicamente se borrarán transcurridos treinta (30) días contados a partir de la fecha de inscripción, excepto los documentos constitutivos de servidumbres, condiciones restrictivas y regímenes de propiedad horizontal, los cuales se conservarán electrónicamente.

Subtítulo E - Libro electrónico único de embargos

ARTÍCULO 269.-Creación y contenido

Se crea el Libro Electrónico Único de Embargos el cual se llevará de forma electrónica. Comprenderá todos los municipios de la Isla de Puerto Rico y las islas municipio de Vieques y Culebra.

El Libro Electrónico Único de Embargos contendrá todas las anotaciones y cancelaciones de los certificados de embargos expedidos a favor de los Estados Unidos de América, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales, la Corporación del Fondo del Seguro del Estado de Puerto Rico o cualquiera otro que se disponga por ley.

ARTÍCULO 270.-Presentación electrónica

La presentación de los certificados de embargo solamente se efectuará por la vía electrónica.

ARTÍCULO 271.-Anotación y cancelaciones

A partir de la vigencia de esta Ley, el Registrador firmará electrónicamente las anotaciones y cancelaciones de los certificados de embargos.

A solicitud de parte interesada el Registrador podrá cancelar las anotaciones de las certificaciones de embargo transcurridos los términos dispuestos por la ley aplicable.

ARTÍCULO 272.-Aranceles; excepción

El Registro no cobrará aranceles de ninguna clase por anotar o cancelar los certificados de embargos. Queda exceptuado de este Artículo todo lo relacionado con las certificaciones de embargos a favor de los Estados Unidos de América, conforme establecido en la "Ley de Aranceles de Puerto Rico".

ARTÍCULO 273.-Diseño y contenido

Se faculta al Secretario de Justicia para diseñar, modificar y adoptar mediante reglamento, la forma y el contenido del Libro Electrónico Único de Embargos.

TÍTULO XVIII - ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO

ARTÍCULO 274.-Registro Inmobiliario Digital; nombramiento Director Administrativo y sus funciones

El Registro Inmobiliario Digital constituye una sola entidad administrativa que comprende todo el territorio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Estará adscrito al Departamento de Justicia y funcionará bajo la dirección de un Director Administrativo nombrado por el Secretario de Justicia. En consulta con el Secretario de Justicia, el Director Administrativo tendrá a su cargo la organización, formulación del presupuesto, administración y funcionamiento del Registro. Previa autorización por parte del Secretario, el Director podrá emitir reglas provisionales para la operación de modos alternos o experimentales o de procesos de transición en el Registro.

ARTÍCULO 275.-Demarcaciones

El Registro estará organizado por demarcaciones territoriales asignadas a diferentes oficinas, las cuales se conocerán como secciones y estarán a cargo de los Registradores de la Propiedad.

ARTÍCULO 276.-Secciones; creación de nuevas o alteración de las existentes; vigencia de cambios

El Secretario de Justicia podrá cambiar la composición y localización de las secciones del Registro. Podrá crear secciones, consolidar, dividir o alterar la demarcación territorial de cualquiera o todas las secciones del Registro.

Cualquier cambio entrará en vigor treinta (30) días después de ser publicado el cambio, en una sola ocasión, en un (1) periódico de circulación general en Puerto Rico.

Subtítulo A - Director Administrativo

ARTÍCULO 277.-Director administrativo; requisitos; sueldo

El Director Administrativo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ser abogado y notario admitido a la práctica en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico;

2. Tener por lo menos cinco (5) años de experiencia en administración pública o privada.

Cuando un Registrador de la Propiedad sea nombrado en el puesto de Director Administrativo, retendrá para todos los fines legales, su cargo, condición y derechos de Registrador. Tal designación no afectará el término del nombramiento correspondiente a su cargo de Registrador de la Propiedad. El Director Administrativo será un funcionario de confianza y devengará un salario de un diez por ciento (10%) por encima del salario que devenga un Registrador.

ARTÍCULO 278.-Personal del Registro; nombramiento; clasificación

El Secretario de Justicia nombrará el personal necesario para el Registro de la Propiedad, el cual tendrá la clasificación de empleado de carrera.

Subtítulo B - Registradores de la Propiedad

ARTÍCULO 279.-Nombramiento; término y condición

Los Registradores serán nombrados por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con el consejo y consentimiento del Senado de Puerto Rico, por un término de doce (12) años. Los Registradores de la Propiedad tienen la condición de funcionarios públicos para todos los efectos legales y recibirán en sus oficinas tratamiento de Honorables.

ARTÍCULO 280.-Requisitos

Para ser nombrado Registrador de la Propiedad es indispensable reunir los requisitos siguientes:

Primero: Haber sido admitido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de la profesión de abogado y notario.

Segundo: Tener por lo menos diez (10) años de experiencia en el ejercicio de

la profesión de abogado y notario o tener experiencia previa como Registrador de la Propiedad.

Tercero: Tener buena reputación.

ARTÍCULO 281.-Número de Registradores de la Propiedad

El Registro de la Propiedad contará con treinta y seis (36) Registradores. En el caso de que un Registrador sea nombrado Director Administrativo, el número aumentará a treinta y siete (37).

ARTÍCULO 282.-Asignación de Registradores

El Secretario de Justicia podrá asignar y/o trasladar a los Registradores a cualquier sección del Registro según las necesidades del servicio. En ningún caso, el traslado podrá ser utilizado como castigo. No podrá ser irrazonable, arbitrario ni caprichoso.

El Secretario de Justicia podrá asignar más de un Registrador para atender cualquier sección. El Director Administrativo asignará por escrito las funciones que llevará a cabo cada Registrador.

ARTÍCULO 283.-Retribución

Los sueldos de los Registradores de la Propiedad serán iguales al establecido para el cargo de Juez Superior del Tribunal de Primera Instancia. Tendrán derecho a todas las licencias y beneficios aplicables a funcionarios gubernamentales.

ARTÍCULO 284.-Vencimiento del término de nombramiento

El término del nombramiento de un Registrador vence a los doce (12) años. Si es renominado y no confirmado, deberá abandonar el cargo inmediatamente.

De no ser renominado, el Registrador continuará en funciones hasta que su sucesor tome posesión del cargo o finalice la próxima sesión legislativa siguiente a la fecha de expiración de su término, lo que ocurra primero.

ARTÍCULO 285.-Registradores Especiales

Cuando el Secretario lo entienda conveniente, se le autoriza a extender nombramientos de Registrador Especial a abogados notarios del Departamento y de las agencias o corporaciones públicas que cumplan con los requisitos establecidos en el Artículo 280 de esta Ley. Cuando sean abogados de otras agencias o corporaciones

públicas, los nombramientos serán extendidos por el Secretario sin erogación adicional alguna de fondos públicos. También podrá el Secretario contratar y nombrar como Registradores Especiales a personas que hayan ocupado el cargo de Registrador. En todos los casos, los Registradores Especiales tendrán las mismas atribuciones de un Registrador de la Propiedad nombrado por el Gobernador y confirmado por el Senado. No obstante, esta designación no podrá exceder de un término de doce (12) meses, prorrogable por doce (12) meses adicionales exclusivamente, si la necesidad del servicio aún subsiste. En el caso de contratos a exregistradores, deberá acreditarse la necesidad del servicio además del cumplimiento con las normas vigentes de contratación en el gobierno emitidas por la Oficina de Gerencia y Presupuesto o la Oficina del Gobernador, lo que aplique. Los Registradores Especiales estarán sujetos a todas las normas y reglamentos aplicables a funcionarios y empleados del Departamento de Justicia.

La designación de uno o más Registradores especiales no será considerada para los efectos del número máximo de Registradores que pueden ser nombrados según la ley.

ARTÍCULO 286.-Inmunidad

Los Registradores de la Propiedad gozarán de las mismas inmunidades que los jueces por actuaciones no intencionales en el desempeño de sus cargos con respecto a su responsabilidad civil, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al Estado.

ARTÍCULO 287.-Incompatibilidad; dispensas

El cargo de Registrador es absolutamente incompatible con el ejercicio de la profesión de abogado o notario y con cualquier otro cargo o empleo público sea o no remunerado, excepto según dispuesto en este Artículo. Se exceptúa también de esta prohibición la realización de funciones docentes y académicas, siempre y cuando cumplan con las normas vigentes en el Departamento de Justicia sobre este asunto.

El Secretario de Justicia podrá otorgar una dispensa a un Registrador para ocupar otro cargo o empleo dentro del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y en el servicio público, cuando ambos cargos o puestos no sean incompatibles ni exista la posibilidad de conflicto de intereses. En tal caso, el Registrador será relevado de sus funciones, pero retendrá a todos los fines legales, su cargo, condición y derechos de Registrador, mientras se desempeñe en el cargo o empleo para el cual ha sido objeto de dispensa. El Registrador en cuestión devengará el sueldo correspondiente al cargo o empleo designado hasta cesar sus funciones, en cuyo caso continuará recibiendo el sueldo de Registrador de la Propiedad.

La reinstalación o reintegración de este funcionario será al mismo puesto de Registrador de la Propiedad que ocupaba previo a la designación, el cual se mantuvo reservado para este hecho durante el tiempo que estuvo ejerciendo las funciones del otro cargo o empleo, y no será considerado para los efectos del número máximo de Registradores de la Propiedad que pueden ser nombrados según la ley. Por otro lado, la designación del Registrador a otro cargo o empleo no afectará ni interrumpirá el término de nombramiento correspondiente a su cargo de Registrador de la Propiedad.

Subtítulo C - Jurisdicción disciplinaria y separación del servicio

ARTÍCULO 288.-Jurisdicción disciplinaria; Registradores y empleados

Los Registradores de la Propiedad estarán sujetos a la jurisdicción disciplinaria ejercida por el Secretario de Justicia conforme a lo establecido en esta Ley y en los reglamentos aplicables promulgados en el Departamento de Justicia. Los empleados estarán sujetos a las reglas disciplinarias aplicables a los demás empleados del Departamento de Justicia y a lo establecido en este subtítulo.

ARTÍCULO 289.-Funcionarios o empleados; regalos o donativos, prohibición; incompatibilidades; destitución

Ningún funcionario o empleado del Registro podrá cobrar o percibir, fuera de los derechos que en favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico establece la ley, cantidad alguna de dinero, ni aceptar regalos o donativos por la presentación, estudio o tramitación de documentos u operaciones de cualquier naturaleza en el Registro.

Tampoco podrá realizar actividades o trabajos que sean incompatibles con las funciones y deberes de su cargo o empleo, ni efectuar gestiones privadas en relación con asuntos sobre los que haya tenido o pudiera tener intervención directa o indirecta como empleado o funcionario, aun cuando estas actividades o trabajos se realicen fuera del horario regular del trabajo.

A los fines de este Artículo, se entenderá conducta incompatible y prohibida, entre otros, lo siguiente:

1. Expedir, fotocopiar, imprimir y/o transferir por medios electrónicos, digital o telemática (Internet) las constancias del Registro para fines privados.

2. Transferir, comunicar o divulgar los códigos de acceso al sistema de informática registral.

3. Alterar, manipular, falsificar, destruir o borrar intencionalmente cualquier

información del sistema de informática registral, de sus sistemas de resguardo o que conste impresa en cualquiera de los libros del registro.

4. Alterar, manipular o destruir el programa de sistema de informática registral o sus sistemas de resguardo.

La violación de lo dispuesto anteriormente será causa suficiente para la aplicación de las medidas disciplinarias que correspondan incluyendo la destitución del funcionario o empleado infractor, sin perjuicio de su responsabilidad criminal por cualquier delito que se hubiese cometido.

ARTÍCULO 290.-Prohibición sobre actividades político - partidistas

Ningún Registrador podrá formar parte de los organismos directivos de un partido político, ni podrá participar en actividades proselitistas o de recolección de fondos de forma directa o indirecta. Esta prohibición no se extiende al derecho a votar en elecciones generales, especiales o de primarias. La violación de esta prohibición podrá dar lugar a censura, suspensión de empleo o destitución del cargo.

ARTÍCULO 291.-Registrador de la Propiedad; censura, suspensión o destitución; causales

Cualquier Registrador que incurra en soborno, conducta que implique depravación moral, negligencia inexcusable o ineptitud manifiesta en el desempeño de su cargo, o en cualquier delito grave o menos grave que implique cualquiera de las anteriores conductas, podrá ser censurado o suspendido por el Secretario, conforme a las normas aplicables. Solamente el Gobernador podrá destituir a un Registrador.

ARTÍCULO 292.-Procedimiento administrativo

A solicitud de parte interesada o a iniciativa propia, el Secretario o el funcionario en quien este delegue podrá ordenar el inicio de un procedimiento disciplinario y el correspondiente trámite y expediente administrativo por la conducta o el desempeño de un Registrador. Dicho funcionario le notificará al Registrador que ha sido presentada una queja o querella en su contra. Si a base de la evaluación inicial realizada por el funcionario designado, el Secretario ordena se realice una investigación, se procederá conforme al reglamento y el debido proceso de ley.

ARTÍCULO 293.-Suspensión de empleo

Cuando el caso presentado contra el Registrador lo amerite por la gravedad del mismo, el Secretario de Justicia podrá suspenderlo temporeramente de empleo a su discreción. La determinación final por parte del Secretario deberá emitirse dentro del

término de noventa (90) días a partir de dicha suspensión. Este término podrá ser extendido por un plazo no prorrogable y final de treinta (30) días adicionales.

ARTÍCULO 294.-Revisión ante el Tribunal de Primera Instancia

El Registrador podrá solicitar la revisión de la actuación del Secretario o del Gobernador ante el Tribunal de Primera Instancia. La revisión deberá solicitarse dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación fehaciente al registrador de la decisión del Secretario o del Gobernador.

ARTÍCULO 295.-Registrador de la Propiedad; separación del servicio por motivo de salud; efecto

Cuando un Registrador se inhabilite permanentemente para el desempeño de los deberes de su cargo por razón de su condición de salud mental o física, estará sujeto a la separación del servicio, siguiendo el procedimiento establecido por ley y reglamento.

Cuando el Secretario de Justicia determine que el Registrador se encuentra en la condición física o mental a que se refiere este Artículo, podrá, previo los trámites legales correspondientes, recomendar al Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico la separación permanente del cargo. Esta separación permanente del Registrador se considerará para todos los efectos legales como una renuncia voluntaria y no afectará sus derechos bajo la Ley de Retiro de Empleados del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Subtítulo D - Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico

ARTÍCULO 296.-Colegio de Registradores de la Propiedad; composición

A partir de la vigencia de esta Ley el Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico se conocerá con el nombre de Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico. Al momento de la aprobación de esta Ley, el Colegio quedará compuesto por aquellos Registradores de la Propiedad que estén en posesión de sus cargos y que interesen pertenecer al Colegio.

ARTÍCULO 297.-Membresía

La membresía en el Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico será voluntaria.

ARTÍCULO 298.-Reglamentación

El Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico se regirá por un reglamento aprobado por la mayoría por los registradores que pertenecen al Colegio.

ARTÍCULO 299.-Fines y propósitos del Colegio

El Colegio de Registradores tendrá los siguientes fines:

Primero: Propiciar la comunicación y lazos de unión y compañerismo entre los Registradores.

Segundo: Recomendar al Director Administrativo la adopción de medidas para el fortalecimiento del Registro de la Propiedad, la práctica del derecho inmobiliario y la eficiente administración del Registro.

Tercero: Fomentar la actividad cultural y científica dentro del campo del Derecho Inmobiliario y Civil.

Cuarto: Promover y proveer, en coordinación con el Departamento de Justicia, la educación legal continua para los Registradores.

Quinto: Cualquier otro propósito que le sea asignado por el Secretario de Justicia y/o el Director Administrativo del Registro de la Propiedad.

Sexto: Comparecer ante cualquier foro para expresar la posición del Colegio, adoptada en votación secreta por la mayoría de los miembros, sobre asuntos relacionados a la práctica del derecho inmobiliario.

ARTÍCULO 300.- Cuota

El Colegio podrá imponer el pago de una cuota para cumplir con los fines que se disponen en esta Ley y conforme al reglamento que se adopte.

ARTÍCULO 301.-Sello oficial

El Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico tendrá facultad para poseer y utilizar un sello oficial que identifique sus comunicaciones.

TÍTULO XIX - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 302.-Documento oficial del Registro

Se entenderá como documento oficial la certificación registral emitida y firmada por un Registrador de la Propiedad.

ARTÍCULO 303.-Estadísticas del Registro Inmobiliario Digital; modelos

El Secretario de Justicia ordenará la producción de las estadísticas que entienda pertinentes y necesarias para la mejor administración del Registro Inmobiliario.

El Secretario procederá a ordenar se preparen los modelos electrónicos o físicos necesarios para el mejor cumplimiento de los fines de esta Ley.

ARTÍCULO 304.-Menciones de derechos

Las menciones de derechos existentes en los asientos de los Registros no surtirán efecto alguno.

ARTÍCULO 305.-Sello oficial

El Registro Inmobiliario Digital de Puerto Rico adoptará un sello oficial.

ARTÍCULO 306.-Reglamento; adopción por el Secretario de Justicia; enmiendas, aprobación

El Secretario de Justicia, a solicitud del Director Administrativo, a tenor con las leyes aplicables adoptará un Reglamento que no podrá contravenir ninguna de las disposiciones contenidas en esta Ley. Dicho Reglamento entrará en vigor y tendrá fuerza de ley una vez el Gobernador lo firme y se observen las normas vigentes para la aprobación de reglamentos administrativos. Las enmiendas subsiguientes se aprobarán según se disponga en el Reglamento.

ARTÍCULO 307.-Cláusula de separabilidad

Si cualquier cláusula, párrafo, Artículo, sección o parte de esta Ley es declarada nula, inválida o inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, Artículo, sección o parte de la misma que ha sido declarada nula, inválida o inconstitucional.

TÍTULO XX - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 308.-Expedientes de Dominio

Los expedientes de dominio que se encuentren en tramitación ante los tribunales de justicia en la fecha en que entre en vigor esta Ley, se regirán por la legislación anterior sobre la materia.

ARTÍCULO 309.-Procedimientos en tramitación; aplicación de ley anterior; confirmación de la venta

Ninguna disposición de esta Ley se aplicará, o afectará, en forma alguna a los procedimientos judiciales en cobro y ejecución de créditos hipotecarios iniciados ante el tribunal antes de la fecha de entrar en vigor esta Ley. Estos procedimientos continuarán tramitándose conforme a la legislación o reglamentación anterior sobre la materia.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en todo procedimiento en el que al momento de entrar en vigor esta Ley no se haya otorgado la escritura de venta judicial, deberá cumplirse con el requisito de la presentación de Orden de Confirmación de Venta que se crea en esta Ley para su inscripción en el Registro.

ARTÍCULO 310.-Aplicabilidad de legislación anterior; aprobación del Reglamento

A partir de la vigencia de esta Ley y mientras no se apruebe el Reglamento aquí dispuesto, se estará a lo establecido en la ley y reglamento anterior en todo lo que le sea incompatible.

ARTÍCULO 311.-Registro de Sentencias

Los extractos de sentencias que se encuentren presentados para su inscripción en el Registro de Sentencias al momento de entrar en vigor esta Ley, se inscribirán en dicho Registro de Sentencias y se digitalizarán para cumplir con el requisito de publicidad y tener acceso telemático. A partir de la vigencia de esta Ley todas las sentencias se anotarán en la finca y no procederá inscripción alguna en el Registro de Sentencias vigente al presente. Las cancelaciones de las sentencias que consten inscritas en los registros de sentencias se cancelarán en el sistema electrónico registral conforme se establezca por reglamento.

ARTÍCULO 312.-Continuidad de términos

Todo término que esté transcurriendo al momento de entrar en vigor esta Ley, continuará su curso a tenor con la ley anterior.

ARTÍCULO 313.-Extensión de asientos abreviados según dispuesto en la Ley 216-2010

La extensión de los asientos abreviados correspondientes a los documentos inscritos en virtud de la Ley 216-2010, podrán ser extendidos en el sistema electrónico registral independientemente de que no se solicite una certificación registral o exista un documento presentado posteriormente.

ARTÍCULO 314.-Defectos subsanables

Los defectos subsanables que subsistan en el Registro, quedarán cancelados al momento de la vigencia de esta Ley.

ARTÍCULO 315.-Registradores; asignación a sección determinada

Los Registradores continuarán en sus cargos y en la sección en que se encuentren asignados para la fecha de la aprobación de esta Ley, hasta tanto el Secretario de Justicia, por necesidad del servicio, disponga de otra manera.

ARTÍCULO 316.-Libros oficiales históricos y otros documentos; conservación

El Registro conservará los libros oficiales históricos según se disponga en el reglamento. De igual forma se procederá con el archivo de otros documentos conservados en el Registro tales como planos, escritura de constitución de propiedad horizontal, facultades, certificaciones y otros.

ARTÍCULO 317.-Subsistencia de secciones y demarcaciones

Las actuales secciones del Registro subsistirán con la misma circunscripción territorial, sujeto a lo dispuesto en el Artículo 276 de esta Ley.

ARTÍCULO 318.-Disposición de documentos inscritos

En cuanto a los documentos presentados con anterioridad a la implementación del sistema electrónico registral, una vez enviada por correo electrónico o por fax la notificación de inscripción, la persona tendrá treinta (30) días a partir de la fecha del envío de la misma, para recoger el documento. Transcurrido este término se procederá a destruir el documento.

De no haberse acompañado un sobre predirigido o tarjeta postal con el franqueo requerido, ni haberse indicado correo electrónico o fax al momento de la presentación de documento, transcurridos treinta (30) días a partir de la fecha de inscripción o de extendido el asiento abreviado dispuesto en la Ley 216-2010, será destruido.

ARTÍCULO 319.-Disposición de documentos caducados con anterioridad a la vigencia de esta Ley

El Secretario de Justicia, publicará un edicto en un periódico de circulación general diaria, dando aviso a las personas que pudieran tener documentos caducados en el Registro de la Propiedad para que procedan a recogerlos dentro del término de treinta (30) días laborables a partir de la publicación. Transcurrido dicho término, el Registro de la Propiedad dispondrá de todos los documentos caducados que no hayan sido recogidos.

TÍTULO XXI - TÉRMINO RELACIONADO AL GÉNERO; DEROGACIONES Y VIGENCIA

ARTÍCULO 320.-Término relacionado al género

Todo término utilizado en esta Ley para referirse a una persona o puesto se refiere a ambos géneros.

ARTÍCULO 321.-Derogaciones

Se deroga la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", y su Reglamento; la Ley de 8 de marzo de 1906, según enmendada, conocida como "Ley de Inscripción de Sentencias que Crean Gravámenes sobre Bienes Inmuebles"; la Ley de 15 de marzo de 1909, según enmendada, conocida como "Ley de Registro de Embargos a favor del Estado Libre Asociado"; la Ley 12-2010, según enmendada, conocida como "Ley para crear un Gravamen por Contribuciones a favor del Estado Libre Asociado"; la Ley Núm. 54 de 13 de junio de 1964, conocida como "Registro de Gravámenes por Contribuciones a favor de los Estados Unidos de América"; y los Artículos 10 al 19 y del 22 al 25 del Código de Comercio de 1932, conocido como el "Registro Mercantil".

ARTÍCULO 322.-Vigencia

Esta Ley entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación.

TÍTULO XXII - ÍNDICE Y TABLA DE EQUIVALENCIAS

ARTÍCULO 323.- ÍNDICE

Forma parte de esta Ley el Índice y Tabla de Equivalencias que se presenta a continuación.

ÍNDICE LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE PUERTO RICO

Nombre del Artículo	Artículo Nuevo	Artículo Ley 198 Nueva Ley	30 LPRA 198 sección Ley
TÍTULO I - REGISTRO INMOBILIARIO DIGITAL DE PUERTO RICO			
Nombre y propósito del Registro	1	7	2051

Publicidad Registral	2	101	2351
Carácter público del registro; quiénes pueden consultarlo; horario	3	23	2101
TÍTULO II - TÍTULOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN			
Título; definición; derechos; actos y contratos sujetos a inscripción	4	38	2201
Arrendamiento	5	38	2201
Opción de compra	6	103	2353
Tanteo y retracto	7	38	2201
Derecho hereditario	8	38	2201
Escrituras o documentos inscribibles; excepción	9	42	2205
Contenido de los documentos sujetos a inscripción	10	61	2264
Sentencias extranjeras	11	45	2208
Documentos otorgados fuera de Puerto Rico; requisitos	12	46	2209
Documentos no redactados en español o inglés; traducción previa necesaria; requisitos	13	47	2210
Bienes de dominio o uso público	14	39-40	2203
Derechos, actos y contratos no sujetos a inscripción	15	39	2202
TÍTULO III - FORMA Y EFECTO DE LA INSCRIPCIÓN			
Inscripción; quién puede pedirla	16	48	2251
Inscripción en general; requisitos previos	17	57	2260
Inscripción o anotación; efecto	18	56	2259
Títulos inscritos, efectos en cuanto a terceros;			

inscripciones con la misma fecha; determinación de preferencia	19	53	2256
Asientos; clases	20	80	2301
Primera inscripción; dominio	21	81	2302
Números diferentes y correlativos; inscripciones bajo un mismo número	22	82	2303
Contenido de la primera inscripción y subsiguientes	23	87	2308
Derechos reales limitativos; servidumbres	24	83	2304
Prohibiciones de disponer o enajenar; normas	25	84	2305
Contratos en que haya mediado precio; contenido	26	88	2309
Resolución de venta de inmuebles o derechos reales; documentos requeridos	27	89	2310
Ampliación y cesión de derechos inscritos; nueva inscripción	28	90	2311
Partes indivisas de finca; expresión precisa de porción alícuota	29	92	2313
División y adjudicación de bienes gananciales; requisito indispensable	30	nuevo	
Cumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias; forma de hacerlas constar	31	96	2317
Asiento único; discreción del registrador; tracto sucesivo	32	98	2319
Asientos defectuosos por omisión de requisitos	33	100	2321
Presunciones en cuanto a derechos inscritos	34	104	2354
No convalidación de actos o contratos nulos; protección de derechos de terceros	35	105	2355
Terceros adquirentes de herederos y legatarios; protección registral	36	111	2361

Prescripción; justo título	37	106	2356
Prescripción; tercero; requisitos y alcance de la protección conferida al tercero por la fe pública registral frente a un usucapiente	38	107	2357
Acciones rescisorias y resolutorias; acciones de retracto legal; perjuicio de tercero	39	108	2358
Actos o contratos en perjuicio de tercero; causas por las que no se anularán ni rescindirán	40	109	2359
TÍTULO IV - FORMA Y EFECTO DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS			
Forma; lugar de inscripción; contenido	41	122	2411
Fecha de efectividad	42	124	2413
Reglas aplicables	43	115	2405
Quiénes pueden pedir anotación preventiva de derechos	44	112	2401
Reclamaciones judiciales; requisitos	45	113	2402
Sentencia firme; inscripciones y cancelaciones procedentes	46	114	2403
Acreedor; preferencia	47	117	2406
Embargo en procedimientos administrativos; disposiciones aplicables	48	118	2407
Enajenación o gravamen de inmuebles anotados preventivamente; registro; efectos	49	125	2414
Cuándo se entenderá defectuoso el documento presentado para su anotación preventiva	50	126	2415
Asientos posteriores a anotación de demanda; citaciones; cancelación libre de derechos; excepción	51	149	2473

Cuándo procederá la cancelación	52	142	2466
Término de caducidad; procedimiento para su cancelación	53	140-141	2464
TÍTULO V – HIPOTECAS			
Subtítulo A - Constitución y efecto de las hipotecas			
Efecto; naturaleza; voluntaria o legal	54	155	2551
Hipoteca legal tácita; definición; carácter; titulares; preferencia	55	155-200	2551
Hipoteca legal; planes de pago de deudas a favor del ELA en exceso de diez mil dólares ($10,000.00)	56		nuevo
Hipoteca voluntaria; definición; requisitos	57	182 188	2601 2607
Garantía de obligaciones; limitaciones de responsabilidad a bienes hipotecados	58	184	2603
Bienes y derechos hipotecables	59	157-158	2553
Bienes y derechos no hipotecables Extensión	60 61	159 160	2555 2556
Bienes hipotecados junto con la finca	62	161	2557
Bienes y derechos no comprendidos	63	162	2558
Venta de finca hipotecada; efectos	64	164	2560
Accesiones o mejoras no hipotecadas; derechos del dueño	65	165	2561
Crédito que devengue interés; intereses asegurados	66	166	2562
Intereses vencidos; aseguramiento; ampliación de la hipoteca	67	167	2563
Intereses asegurados; reclamación contra tercero	68	190	2609

Intereses; acción personal para reclamarlos	69	191	2610
Deterioro de finca hipotecada; procedimiento para evitarlo o remediarlo	70	169	2565
Hipoteca sobre varias fincas; especificación de la responsabilidad de cada una; excepciones	71	170	2566
Derecho a repetir limitado a responsabilidad fijada	72	171	2567
Hipoteca que no cubre totalidad del crédito; derecho a repetir contra otros bienes	73	172	2568
Reducción de la obligación; subsistencia de la hipoteca	74	173	2569
División de la finca hipotecada; efectos	75	174	2570
División de hipoteca; cancelación parcial	76	175	2571
División de hipoteca; liberación parcial; cuándo procede	77	176	2572
Producto de la venta insuficiente; extinción de créditos posteriores	78	177	2573
Igualdad de plazos o hipotecas; distribución del precio a prorrata	79	178	2574
Valor de la finca en la escritura; requisito indispensable para ejecutar	80	179	2575
Constitución por si o apoderado; nulidad de hipoteca constituida por persona sin derecho	81	183	2602
Obligación sujeta a condición suspensiva o plazo suspensivo; efecto de su aseguramiento respecto de tercero	82	185	2604
Constitución unilateral a favor de persona determinada; aceptación por beneficiaria y constituidas en garantía de instrumentos negociables	83	186	2605

Hipoteca de $500,000.00 o más	84	181	2577
Modificación de obligación; falta de inscripción y efecto	85	187	2606
Novación; nueva inscripción o nota marginal	86	187	2606
Posposición de rango; requisitos	87	189	2608
Consentimiento de terceros	88	nuevo	
Constancia notarial	89	nuevo	
Enajenación; cesión del crédito hipotecario; efecto en cuanto a tercero	90	193 194	2612 2613
Instrumentos Negociables garantizados con hipoteca; transferencia del derecho hipotecario	91	195	2614
Instrumentos Negociables garantizados con hipoteca; escritura de constitución; contenido	92	196	2615
Tercero, subsistencia de la hipoteca	93	199	2618
Subtítulo B - Ejecución de hipotecas			
Procedimiento para la ejecución de hipotecas; disposiciones aplicables; costas y honorarios de abogado	94	201	2701
Jurisdicción y competencia; circunstancias para su determinación	95	202	2702
Titular inscrito; demanda	96	181.1 RH	
Documentos que se presentarán con la demanda en caso de fallecimiento del acreedor o del deudor	97	207	2707
Acreedores hipotecarios y titulares de derechos por sentencia posteriores; moción sobre cuantía que se les adeuda; necesidad; cuestiones que no paralizan el procedimiento	98	211	2711
Sentencia; subasta; edicto	99	219	2719

Citación del titular o tercer poseedor	100	149	2473
Citación de acreedores posteriores a crédito ejecutado y anteriores a la anotación de demanda	101	149	2473
Edicto de subasta; contenido y advertencias	102	220	2720
Normas y condiciones en la orden o edicto de subasta; personas afectadas	103	229	2729
Día, hora y sitio de la subasta; tipos para la primera y subsiguientes subastas	104	221	2721
Reglas adicionales para la subasta	105	223	2723
Postores; quiénes pueden y quiénes no pueden serlo; procedimientos	106	222	2722
Subasta; procedimientos posteriores; confirmación de la adjudicación; no confirmación y efecto	107	225	2725
Confirmación de la venta; disposición del precio de venta	108	226	2726
Finca que pasa a tercero; procedimiento	109	227	2727
Falta de pago de plazos; procedimiento de ejecución a seguir	110	228	2728
Acreedores posteriores no notificados; procedimiento	111	224	2724
Escritura de traspaso; otorgamiento por el alguacil; cancelación de pagaré; posesión al nuevo dueño	112	230	2730
Cancelación de asientos	113	231	2731
Cancelación de créditos posteriores a crédito ejecutado y anteriores a la anotación de demanda	114	149	2473
Cancelación de créditos posteriores a la anotación de demanda	115	149	2473
Cancelación de asientos posteriores a crédito ejecutado; cancelaciones libre de derechos; excepción; gravámenes			

preferentes	116	231	2731
Administración interina de los bienes; cuando procede	117	234	2734
Subtítulo C - Extinción y Prescripción de hipotecas			
Extinción de las hipotecas	118	nuevo	
Prescripción	119	180	2576
Hipotecas con más de 20 años de vencidas o constituidas	120	145	2469
Subtítulo D - Cancelación de hipotecas			
Cancelación de hipoteca en garantía de instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso; procedimiento; escrituras de cancelación	121	138	2462
Cancelación de hipoteca con instrumento extraviado	122	138	2462
Cancelación de hipoteca sobre bienes gananciales; procedimiento	123	133	2457
Cancelación de hipoteca sobre bienes litigiosos	124	136	2460
Dación en pago de hipoteca; cancelación	125	nuevo	
TÍTULO VI - DERECHO HEREDITARIO			
Derecho hereditario	126	95	2316
Testamento; requisitos para su inscripción	127	nuevo	
Testamento; cuándo no será inscribible	128	nuevo	
Declaratoria de herederos	129	nuevo	
Comunidad hereditaria	130	nuevo	
Inscripción de participaciones especificas; partición y adjudicación de comunicad hereditaria	131	95	2316
Legatario; inscripción a su favor	132	121	2410

Anotación de legado; procedimiento	133	121	2410
Tracto	134	58	2261
Contratos previos del causante	135	60	2263

TÍTULO VII - AGRUPACIÓN, AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS (antes Artículos 85 y 86, Secciones 2306 y 2307)

Subtítulo A – Agrupaciones

Agrupación de fincas	136	nuevo	
Requisitos para la agrupación de fincas; consentimiento de acreedores	137	nuevo	
Agrupación de fincas no colindantes	138	nuevo	
Agrupación de concesiones administrativas	139	nuevo	
Prohibición de agrupación	140	nuevo	
Cargas y gravámenes por su procedencia; rango	141	nuevo	
Dejar sin efecto la agrupación de fincas	142	nuevo	

Subtítulo B – Agregaciones

Agregación de fincas	143	nuevo	
Requisitos para la agregación de fincas	144	nuevo	
Fincas o predios no colindantes; prohibición de agregación	145	nuevo	
Gravámenes por su procedencia	146	nuevo	

Subtítulo C – Segregaciones

Segregación de fincas	147	nuevo	
Requisitos para la segregación	148	nuevo	
Planos; requisitos	149	94	2315

Desarrollo urbano; segregación y cesión de uso público	150	93	
Constitución de servidumbres de utilidades públicas para desarrollos urbanos	151	nuevo	
Cargas y gravámenes por su procedencia	152	nuevo	
TÍTULO VIII - FINCAS EN DISTINTAS DEMARCACIONES			
Presentación de documentos	153	7.1	RH
Inscripción; historial; extinción de porción mayor; traslado de remanente	154	7 7.1 RH	2051
Agrupación de fincas en diferentes demarcaciones	155	85	2306
Segregación de fincas en dos (2) o más demarcaciones	156	85	2306
TÍTULO IX - EXPROPIACIÓN FORZOSA			
Expropiación forzosa	157	59	2262
Tracto	158	59	2262
Resolución; contenido	159	nuevo	
Inscripción libre de cargas o gravámenes	160	59	2262
Exceso de cabida en procedimiento de expropiación forzosa	161	197.3 RH	
TÍTULO X - CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS			
Definiciones	162	nuevo	
Propósito	163	nuevo	
Requisitos para su inscripción	164	97	2318
Cancelaciones de hipotecas sobre concesiones Administrativas y de contratos de alianza público privada	165	nuevo	

TÍTULO XI - DERECHO DE SUPERFICIE (Artículos 39.1 y siguientes del RH)

Definición	166	nuevo	
Término	167	nuevo	
Constitución	168	nuevo	
Quiénes pueden constituirlo	169	nuevo	
Transmisibilidad	170	nuevo	
Derecho sobre edificación existente o comenzada	171	nuevo	
Derecho para edificar; anotación	172	nuevo	
Servidumbres	173	nuevo	
Derecho de superficie sobre el terreno	174	nuevo	
Propiedad horizontal sobre derecho de superficie	175	nuevo	
Reserva del superficiante	176	nuevo	
Derecho de tanteo y retracto	177	nuevo	
Prohibiciones al superficiario y al superficiante	178	nuevo	
Extinción del derecho; causas	179	nuevo	
Efectos de la extinción; indemnización	180	nuevo	
Destrucción de propiedad superficiaria	181	nuevo	

TÍTULO XII - CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD JURÍDICA

Concordancia entre el registro y la realidad jurídica; forma de llevarla a cabo; reanudación de tracto	182	236	2761
Dueño de finca inscrita que no aparece como titular registral; reanudación de tracto; procedimiento y efectos	183	246	2771

Derecho real sobre finca ajena no inscrita; titular del derecho; procedimiento a seguir para su inscripción	184	248	2773
Subtítulo A - Expediente de dominio			
Dominio sin título inscribible; expediente de dominio; formalidades para justificar el dominio; requisitos	185	237	2762
Exceso de cabida	186	197.1 RH	
Vista; declaración del tribunal	187	238	2763
Recurso por partes afectadas; inscripción del dominio	188	239	2764
Finca en comunidad; citación de cotitulares no promoventes	189	241	2766
Dueño inmediato anterior fallecido; designación de herederos en escrito inicial; personas ignoradas	190	242	2767
Falta de título; conversión del expediente de dominio en contencioso ordinario; propósito del expediente de dominio	191	243	2768
Juicio ordinario contradictorio; incoación	192	244	2769
Subtítulo B - Inmatriculación de fincas por el estado, agencias, corporaciones públicas o municipios Posesión por más de treinta (30) años o menos; limitaciones a la publicidad registral	193	249	2774
Procedimiento para la inmatriculación	194	250	2775
Subtítulo C - Rectificación de cabida			
Rectificación de cabida; procedimientos	195	247	2772
Mensura de la finca	196	197.2 RH	
Mensura de finca; forma de acreditarla	197	240	2765
Rectificaciones de cabidas posteriores; determinación judicial	198	99.3 RH	
Subtítulo D - Doble inmatriculación			

Inmatriculación de finca ya inscrita; determinación judicial	199	245	2770
Doble inmatriculación; procedimientos	200	251	2776

TÍTULO XIII - EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN DE LOS ASIENTOS

Motivos para la extinción	201	127 182	2451 2452
Cancelación; en general	202	129	2453
Cancelación total; cuándo procede	203	130	2454
Cancelación parcial; cuándo procede	204	131	2455
Requisitos y procedimiento para la cancelación de asientos efectuados en virtud de escritura pública, documento judicial o documento administrativo	205	132, 135-139	2456
Derecho extinguido por ley o por términos del título inscrito	206	134	2458
Cancelación de asientos que no dependan de la voluntad de interesados	207	136	2460
Embargos por contribuciones estatales	208	144	2468
Cancelación de restricciones privadas voluntarias	209	nuevo	
Contenido del asiento de cancelación o extinción; Presunción	210	146-147	2471

TÍTULO XIV- RECTIFICACIÓN DE LOS ERRORES EN LOS ASIENTOS

Inexactitudes en el registro	211	110	2360
Rectificación de errores	212	110	2360
Asientos de presentación o notas que no se practican en virtud de título	213	150	2501
Correcciones que afecten o no derechos de titulares			

inscritos; procedimientos	214	151	2502
Extensión de asiento en folio de otra finca; procedimiento	215	152	2503
Subsanación ante la falta de firma del registrador; procedimiento	216	153	2504
Fecha de efectividad de la corrección	217	154	2505
TÍTULO XV - CERTIFICACIONES REGISTRALES			
Certificaciones; facultad y naturaleza	218	27	2105
Clases de certificaciones	219	24	2102
Contenido	220		1846
Certificaciones de diferentes fincas o personas	221	21.14 RH	
Existencia o ausencia de gravámenes	222	28	2106
Solicitud, forma y expedición	223	30	2108
Devolución de solicitudes	224	nuevo	
Plazo de expedición; caducidad	225	26	2104
Negativa del registrador a expedir certificación; remedio adecuado	226	29	2107
Certificaciones de planos; prohibición	227	nuevo	
Prohibición de expedición por parentesco	228	25	2103
TÍTULO XVI - CALIFICACIÓN Y RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN			
Subtítulo A - Calificación de documentos			
Calificación de documentos	229	64	2267
Propósito de la calificación	230	67	2270
Prohibición de calificar	231	66	2269

Autonomía del registrador; recurso contra la calificación; comparecencia del registrador en procedimientos	232	65	2268
Delito; notificaciones	233	75	2278
Término; interrupción	234	73	2276
Defectos que impiden la inscripción	235	68	2271
Notificación de la calificación	236	69	2272
Contenido de la notificación; constancia en el diario	237	69	2272
Término para la corrección; interrupción y caducidad de la notificación	238	69	2272
Renuncia a la notificación	239	nuevo	
Responsabilidad del notario por omisiones o defectos; notificación	240	63	2266

Subtítulo B - Recursos contra la calificación

Recalificación; plazo de presentación; contenido; calificación consentida	241	70	2273
Denegación de inscripción; anotación de denegatoria; notificación de denegatoria; corrección de defectos	242	71	2274
Efectos de la anotación de denegatoria de inscripción	243	72	2275
Recursos contra la denegatoria; requisito previo	244	76	2279
Plazo de interposición; contenido del recurso; procedimiento	245	77	2280
Calificación final denegatoria; confirmación o revocación por el Tribunal Supremo	246	78	2281
Nueva presentación después de confirmada o consentida la denegatoria; procedimiento	247	79	2282

TÍTULO XVII - FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO

Funcionamiento	248	nuevo	
Acceso a las constancias del Registro	249	23	2101
Unidad registral	250	32	2152
Sistema electrónico registral	251	nuevo	
Libros oficiales del registro; firma del registrador; uso de guarismos; precauciones contra fraude	252	32	2152
Libros complementarios históricos y electrónicos; conservación	253	37	2157
Seguridad y conservación del registro electrónico	254	29.1 RH	
Paralización de las operaciones registrales	255	31.6.1 RH	

Subtítulo A - Diario electrónico de operaciones

Diario electrónico de operaciones	256	34 31.4 RH	2154
Contenido del asiento de presentación	257	50 31.4 RH	2253

Subtítulo B - Presentación de documentos

Presentación de documentos; definición; expedición de recibo; perfeccionamiento; correo electrónico y efecto	258	31.1 RH	
Formas de presentar documentos; horario	259	34 36	2154 2156
Quíenes pueden presentar documentos; certificación del notario	260	34	2154
Limitación del asiento de presentación	261	31.5 RH	

Documentos sin derechos correspondientes	262	1767(d) Ley de Aranceles	
Subtítulo C - Libro electrónico de inscripción			
Libro electrónico de inscripción	263	nuevo	
Folio real electrónico	264	32	2152
Asiento de inscripción, anotación y notas marginales	265	32.1 RH	
Contenido del asiento de inscripción; aviso de inscripción	266	35	2155
Subtítulo D - Retiro, recogido y disposición de documentos			
Retiro y recogido de documentos; carta de crédito	267	51	2254
Disposición de documentos electrónicos inscritos o caducados; excepción	268	50	2253
Subtítulo E - Libro electrónico único de embargos			
Creación y aplicación	269		1841
Presentación electrónica	270		1843
Anotación y cancelaciones	271		1843
Aranceles; excepción	272		1845
Diseño y contenido	273	nuevo	
TÍTULO XVIII - ADMINISTRACIÓN DEL REGISTRO			
Registro Inmobiliario Digital; nombramiento Director Administrativo y sus funciones	274	2	2001
Demarcaciones	275	nuevo	
Secciones; creación de nuevas o alteración de las existentes; vigencia de cambios	276	6	2005

		6.1 RH	
Subtítulo A - Director Administrativo			
Director administrativo; requisitos; sueldo	277	3	2002, 4002
Personal del registro; nombramiento; clasificación	278	5	2004
Subtítulo B - Registradores de la Propiedad			
Nombramiento; término y condición	279	8	2052
Requisitos	280	9	2053
Número de Registradores de la Propiedad	281	6	2002 4001
Asignación de Registradores	282	8	2052
Retribución	283	nuevo	2002, 4002
Vencimiento del término de nombramiento	284	8	2052
Registradores Especiales	285	Ley 38-2013	
Inmunidad	286	10	2054
Incompatibilidad; dispensas	287	11	2055
Subtítulo C - Jurisdicción disciplinaria y separación del servicio			
Jurisdicción disciplinaria; registradores y empleados	288	16 22	2060 2066
Funcionarios o empleados; regalos o donativos; prohibición; incompatibilidades; destitución	289	15	2059
Prohibición sobre actividades político-partidistas	290	nuevo	
Registrador de la Propiedad; censura, suspensión o destitución; causales	291	17	2061

Procedimiento administrativo	292	18 20	2062 2064
Suspensión de empleo	293	19	2063
Revisión ante el Tribunal de Primera Instancia;	294	21	2065
Registrador de la Propiedad; separación del servicio por motivo de salud; efecto	295	11 Ley 201-2003	2055

Subtítulo D - Colegio de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico

Colegio de Registradores de la Propiedad; composición	296	nuevo	
Membresía	297	12	2056
Reglamentación	298	12	2056
Fines y propósitos del Colegio	299	13	2057
Cuota	300	nuevo	
Sello oficial	301	nuevo	

TÍTULO XIX - DISPOSICIONES GENERALES

Documento oficial del Registro	302	nuevo	
Estadísticas del Registro Inmobiliario Digital; modelos	303	1 Ley 38-2013	
Menciones de derechos	304	nuevo	
Sello oficial	305	nuevo	
Reglamento; adopción por el Secretario de Justicia enmiendas, aprobación	306	4	2003
Cláusula de separabilidad	307	nuevo	

TÍTULO XX - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Expedientes de dominio	308	255	2821
Procedimientos en tramitación; aplicación de ley anterior; confirmación de la venta	309	nuevo	
Aplicabilidad de legislación anterior; aprobación del reglamento	310	255	2821
Registro de Sentencias	311	1801-1813	
Continuidad de términos	312	nuevo	
Extensión de asientos abreviados según dispuesto en la Ley 216-2010	313		1823
Defectos subsanables	314	nuevo	
Registradores; asignación a sección determinada	315	11 14	2055 2058
Libros oficiales históricos y otros documentos; conservación	316	253	2801
Subsistencia de secciones y demarcaciones	317	7.1 RH	
Disposición de documentos inscritos	318	50	2253
Disposición de documentos caducados con anterioridad a la vigencia de esta ley	319	nuevo	

TÍTULO XXI - TÉRMINO RELACIONADO AL GÉNERO; DEROGACIONES Y VIGENCIA (Artículo 254, Sección 2802)

Término relacionado al género	320	nuevo	
Derogaciones	321		

Vigencia 322

TÍTULO XXII - ÍNDICE Y TABLA DE EQUIVALENCIAS

Indice 323