



ANOTA



Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico

P.O. Box 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613

Tel. (787) 758-2773 Fax: (787) 759-6703

notariosdepr@prtc.net www.anotapr.org

Núm. 2

MARZO – ABRIL

AÑO 2010

Miembro de la Unión Internacional del Notariado

TRATADO DE LA HAYA REPÚBLICA DOMINICANA

La República Dominicana actualmente participa en el Tratado de la Haya sobre legalización de las firmas de Notarios en documentos que los Notarios dominicanos autorizan.

Documentos autorizados por Notarios dominicanos se llevan a la Secretaría de Estado del Ministerio de Relaciones Extranjeras, Sección de Legalización de Documentos. En esta dependencia se legaliza la firma del Notario mediante la correspondiente *Apostille* y el documento así refrendado se puede protocolizar en Puerto Rico de ser necesario.

No es requisito que el documento sea refrendado por el Cónsul de los Estados Unidos de América en la República Dominicana.

Las dirección del Ministerio de Relaciones Extranjeras, Sección de Legalización de Documentos es:

POSTAL: No se aceptan documentos por correo.

FÍSICA: Ministerio de Relaciones Exteriores, Sección de Legalización de Documentos
Avenida Independencia, al lado del Hotel Santo Domingo

TELÉFONOS: 1-809-987-7001; 1-809-535-6280; 1-809-987-7637 Encargado;
1-809-987-7632 Subencargado

LEYES RECIENTES

LEY 31 DE 18 DE MARZO DE 2010 – Enmienda la Ley de Condominios a los efectos que los titulares de apartamentos residenciales y comerciales tienen prioridad sobre cualquier persona que no es titular de condominio para adquirir un estacionamiento del condominio que se ponga en venta. Efectividad inmediata.

LEY 45 DE 16 DE ABRIL DE 2010 – Enmienda la Ley del Sistema de Evaluación de Jueces y Candidatos a Jueces adscribiendo a la Comisión de Evaluación Judicial al Tribunal Supremo y modifica el proceso de selección y nombramiento de los miembros de la Comisión. Efectividad inmediata.

PROYECTOS LEGISLATIVOS

Para atender el atraso de documentos pendientes de inscripción en el Registro de la Propiedad se han sometido dos proyectos similares en el Senado y en la Cámara de Representantes. A continuación se incluye el texto según presentado en las Cámaras legislativas.

P. del S. 1634 y P. de la C. 2683

Referidos a las Comisiones Jurídico Civil y de lo Jurídico y de Ética

LEY

Para disponer que se consideren inscritos todos los documentos presentados hasta 30 de abril de 2010, excepto las segregaciones, rectificaciones de cabida, desarrollo de proyectos, tales como condominios, urbanizaciones y desarrollos comerciales, y documentos notificados, caducados o en proceso de recalificación; para disponer sobre documentos exentos de esta ley; establecer un plazo para la inscripción de todos los documentos; para disponer de un período de dos (2) años donde una parte interesada puede presentar mejor título ante los Registradores de la Propiedad que contravenga la inscripción realizada al amparo de esta Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

autorizan y la legalidad del negocio jurídico que se perfecciona ante ellos. Asimismo cualquier parte afectada por la inscripción de documentos en virtud de esta ley, dispondrá de un término de dos (2) años para solicitar una revisión de la misma ante el Registrador de la sección correspondiente.

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

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

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Artículo 1. Título.

Esta ley se conocerá como "Ley para Atender el Atraso del Registro de la Propiedad".

Artículo 2. Documentos a los que aplica esta ley

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

Documentos que comprendan segregaciones de fincas.

Documentos constitutivos de Régimen de Propiedad Horizontal.

Documentos posteriores a los mencionados en los incisos (a) al (c) de este Artículo, así como los documentos presentados con posterioridad a la vigencia de esta ley.

Documentos notificados, caducados o en proceso de recalificación.

Artículo 3. Inscripción o Anotación.

La inscripción o anotación del documento se hará constar mediante una nota al diario y en el documento. En ningún caso llevará la firma del Registrador ni sus iniciales.

Artículo 4. Asiento de inscripción; contenido.

La calificación e inscripción de los documentos excluido según el Artículo 2 precedente, los documentos presentados con posterioridad a la vigencia de esta ley y/o la expedición de una Certificación Registral, motivará la extensión de un asiento de inscripción de los documentos inscritos en virtud de esta ley.

Dicho asiento contendrá solamente lo siguiente: el titular del derecho, estado civil, naturaleza del negocio jurídico, documento que lo motiva, fecha y datos de la presentación y derechos consignados.

En los casos de agrupación, agregación, expropiación y expediente de dominio, se incluirá además la descripción de la finca.

Artículo 5. Inscripción de documentos incluidos; plazo.

Los Registradores tendrán un plazo no mayor de dos (2) años, a partir de la vigencia de esta Ley, para calificar todos los documentos que no quedan inscritos en virtud de esta Ley. Documentos presentados a partir del 1ro. de mayo de 2010, tiene que ser calificados en un término improrrogable de 60 días laborables.

Artículo 6. Documentos presentados con posterioridad al 30 de abril de 2010 y documentos exentos bajo esta Ley.

La inscripción de los documentos presentados a partir del 30 de abril de 2010, estará precedida por un asiento de inscripción que contendrá los requisitos establecidos en el Artículo 4 de esta Ley.

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

Artículo 7. Presunción de corrección.

Las inscripciones practicadas en virtud de esta ley, se presumen correctas. Esta presunción de corrección podrá ser revisada por el Registrador de la sección correspondiente a solicitud de parte interesada durante dos (2) años contados a partir de la fecha de vigencia de esta ley. El Registrador tendrá la facultad para revisar dichas inscripciones e incluso dejar sin efecto las mismas, de ser éstas contrarias a derecho.

Artículo 8. Aranceles.

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

Artículo 9. Recogido y destrucción de documentos inscritos.

Los documentos inscritos en virtud de esta ley, se conservarán en el Registro de la Propiedad por un período de dos (2) años a partir de la vigencia de esta ley, siempre y cuando se haya extendido el asiento de inscripción según dispuesto en el Artículo 4 de esta Ley. Transcurrido este plazo y extendido el asiento de inscripción se procederá conforma a la Ley Núm. 444 de 22 de septiembre de 2004, conocida como la Ley de Destrucción de Documentos.

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

Artículo 10. Separabilidad.

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

Artículo 11. Salvedad.

Las disposiciones de esta ley prevalecerán sobre cualquier ley o reglamento que contravenga la misma.

Artículo 12. Reglamento.

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

Artículo 13. Vigencia.

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

LEGISLACIÓN

SENADO

P. del S. 1068 – Propone que en la licencia de conducir y en la tarjeta de identificación se provea un espacio que contenga información oficial que certifique el estatus del individuo que haya servido en las fuerzas armadas de los EEUU, como veterano, retirado o empleado civil del Cuerpo de Ingenieros o del Servicio Médico Nacional contra Desastres, para obtener servicios y beneficios. Referido a la Comisión de Urbanismo e Infraestructura.

P. del S. 1385 - Para prohibir que abogados y notarios cobren honorarios por sus servicios cuando son empleados de bancos, cooperativas, aseguradoras, instituciones, y demás organizaciones con y sin fines de lucro, cuando fungen en calidad de agentes de cierre o "closing agent," o como agentes de seguros de títulos al momento del cierre hipotecario para dar cumplimiento a los Cánones de Ética Profesional y a la Ley Federal de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (RESPA).

P. del S. 1442 – Propone enmendar la Ley General de Corporaciones estableciendo la forma de certificar los informes anuales y para solicitar prórrogas. Aumenta los derechos anuales por radicar documentos y certificaciones. Extiende de 1 de marzo a 15 de abril para el pago de derechos anuales por las CRLD y CRLF. Los requisitos que esta ley establece aplicarán a informes anuales radicados a partir de 1 de enero de 2010. Referido a la Comisión de Gobierno.

P. del S. 1546 – Para disponer que el DTOP expida licencias de conductor a personas de o mayores de 15 años. El término para solicitar el examen será no menor de seis meses tras haber obtenido la licencia de aprendizaje, tomar el Curso Educativo sobre el Consumo de Alcohol y Uso de Sustancias Controladas. Referido a la Comisión de Urbanismo e Infraestructura.

P. del S. 1604 – Propone enmendar la Ley Notarial disponiendo que el número de catastro que el CRIM le haya asignado a un bien inmueble se incluirá en toda escritura de negociación. Referido a la Comisión de lo Jurídico Civil.

P. del S. 1626- Para enmendar la Ley de Propiedad Horizontal reduciendo de 10% a 2% el porcentaje que el Consejo de Titulares puede cobrar como penalidad sobre el pago de la contribución adeudada para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes. Aumenta de 15 a 30 días el término que tienen los titulares para pagar sin penalidad. Referido a la Comisión de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas.

P. del S. 1629 y P. de la C 2678 – Enmienda a la Ley del Registro Demográfico a los efectos de que las personas no residentes de PR que van a contraer matrimonio en PR no tendrán que cumplir con el requisito de entregar los resultados de las pruebas de laboratorio para la detección de enfermedades de transmisión sexual VDFL para sífilis, de clamidia y gonorrea. Referido a la Comisión de Salud.

P. del S. 1632 y P. de la C. 2681 – Para enmendar la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad estableciendo la permanencia del Fondo Especial para la Modernización y Mecanización de la Operaciones del Registro de la Propiedad que será suprimido al cierre del año fiscal 2010-2011. Referido a la Comisión de Hacienda.

P. del S. 1634 y P. de la C. 2683 - **IMPORTANTE** - Para crear la Ley para Atender el Atraso en el Registro de la Propiedad disponiendo que se consideren como inscritos todos los documentos presentados hasta el 30 de abril de 2010, excepto segregaciones, rectificaciones, desarrollos de viviendas y comerciales, y documentos notificados, caducados o en proceso de recalificación. Establece un plazo no mayor de dos años para que los Registradores califiquen dichos documentos excluidos, y un término improrrogable de 60 días laborables para calificar los documentos presentados a

partir del 1 de mayo de 2010. Durante el término de dos años la parte interesada podrá presentar mejor título ante los Registradores, que contravenga la inscripción realizada al amparo de esta Ley. Referido a la Comisión de lo Jurídico Civil.

CÁMARA

P. de la C. 154 - Para prohibir el uso de teléfonos móviles o inalámbricos mientras se conduce un vehículo de motor, excepto si el conductor utiliza equipo *manos libre* o "*hands free*", e impone multa de \$100 por infracción. Prohíbe específicamente a chóferes de omnibuses, transportes escolares, camiones o motocicletas el uso de estos teléfonos y la prohibición incluye equipo "*hands free*".

P. de la C. 561 – Para requerir la emisión del certificado de matrimonio, las pruebas de laboratorio para el papanicolao, VIH/SIDA, la Hepatitis B y Hepatitis C. Aprobado por la Cámara.

P. de la C. 2188 – Para enmendar la Ley Notarial autorizando a ODIN a crear un fondo especial para la prestación de la fianza notarial para los abogados notarios que no estén afiliados al Colegio de Abogados. Comisión de lo Jurídico Civil.

P. de la C. 2529 – Para crear la Ley para Fomentar el Desarrollo de Vivienda bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Enmendaría la Ley de Condominios, facilitando el desarrollo, construcción y venta de unidades de vivienda en

condominios, incluyendo cuando éstos sean parte de un proyecto de vivienda multifase, complejo o plan maestro de desarrollo residencial. Permitirá el uso compartido de áreas comunes, accesos, calles privadas e instalaciones recreativas, deportivas, comerciales, mixtos o de otro tipo, de otros condominios o proyectos residenciales. Referido a la Comisión de Desarrollo Urbano y de Asuntos del Consumidor.

P. de la C. 2532 – Para enmendar la Ley de Condohoteles aclarando el alcance las disposiciones sobre su administración. Aprobado en la Cámara.

P. de la C. 2605 - Propone crear el Fondo Especial para Abogados y Abogadas de Oficio en la Rama Judicial, que se nutrirá de los recaudos por la cancelación de un sello forense por el valor de \$1 a ser requerido en el primer escrito presentado en cualquier acción o procedimiento judicial. Referido a la Comisión de lo Jurídico y Ética.

P. de la C. 2618 - Para enmendar la Ley de Vehículos y Tránsito disponiendo que se incluye la huella dactilar del conductor en su licencia de conducir.

P. de la C. 2636 – Para enmendar la Ley de Condominios para que en casos de impugnación de acuerdos y determinaciones del consejo de titulares, no se requerirá que el titular querellante esté al día en el pago de deudas vencidas cuando esté en controversia la existencia o la cuantía de dichas deudas.

P. de la C. 2681 – Vea P. del S. 1632.

P. de la C. 2683 – Vea P. del S. 1634

EDUCACIÓN CONTINUA

Guía para la revisión, adaptación y aprobación del Notario. Al final de la Guía, se proveen dos alternativas en el Expositivo CUARTO para disponer del pagaré una vez inutilizado

--- ESCRITURA NÚMERO ____ (____) -----

----- CANCELACIÓN DE HIPOTECA -----

En la ciudad de _____, Puerto Rico, a los ____ de _____ de 20____. --

----- ANTE MÍ -----
 _____, Abogado y Notario Público en y para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con estudio y residencia en _____, Puerto Rico. --

----- COMPARECEN -----

--- DE UNA SOLA PARTE: Don _____, mayor de edad, casado con _____, ejecutivo y vecino de _____, Puerto Rico. -----

--- Yo, el Notario, DOY FE del conocimiento personal del compareciente y por sus dichos, la doy de su estado civil, profesión y vecindad. -----

--- ME ASEGURA TENER, y a mi juicio tiene, la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y en tal virtud, libremente: -----

----- EXPONE -----

--- PRIMERO: Que el aquí compareciente adquirió la propiedad que se describe en el Expositivo SEGUNDO de este documento y mediante la Escritura Número _____ (XXX) de Primera Hipoteca otorgada el ___ de _____ de 20___, en _____, Puerto Rico, ante el Notario _____, otorgó un Pagaré Hipotecario sobre la misma. -----

--- SEGUNDO: Que a tenor con lo descrito en el EXPOSITIVO PRIMERO el compareciente es dueño en pleno dominio de la finca que se describe a continuación: -----

----- DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD, SEGÚN APARECE INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. -----

--- Sobre este solar enclava una casa de concreto para fines residenciales. -----

--- Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección _____ de _____ Bayamón al folio ___ vuelto del tomo _____ de Bayamón, finca número _____, inscripción _____.

--- TERCERO: Que el día ___ de _____ de 20___, se emitió el pagaré hipotecario número _____ (000-00000-000) por valor de _____ (\$ _____), pagadero a _____, con vencimiento en _____ de _____ de 20___. El mismo fue suscrito ante el Notario _____ el día ___ de _____ de 20___. -----

--- Para garantizar el pago de la obligación anteriormente mencionada se constituyó una hipoteca mediante la escritura número _____, de fecha ___ de _____ de 20___, ante el Notario _____.

--- **CUARTO:** El compareciente es el tenedor de dicho Pagaré, el cual habiéndose pagado en su totalidad con sus intereses al acreedor que consta en éste, el cual lo endosó y entregó a favor del deudor aquí compareciente, para que proceda a cancelar la hipoteca que lo garantiza, y deseando cancelar el mismo me muestra dicha obligación, a MI, el Notario, quien luego de inspeccionarlo certifico que es la misma obligación suscrita el día ____ de _____ de 20____, ante el Notario _____.

--- El acreedor, a su vez, expidió formal carta de pago una vez recibido el importe del principal e intereses adeudados, por lo que procedió a dejar sin efecto la hipoteca. _____

--- En tal virtud procedo a escribir en su faz la palabra CANCELADO, a tachar la firma que en la misma aparece y a unirlo para que forme parte del original de mi Protocolo de Instrumentos Públicos para este año. _____

--- **QUINTO:** El compareciente en virtud de ser el tenedor y deudor de la obligación anteriormente mencionada ruega del Registrador de la Propiedad que proceda a la cancelación de la misma por confusión de derecho. _____

----- **ACEPTACIÓN** -----

--- **HECHAS** por MI, el Notario, las advertencias legales pertinentes, el compareciente lee, acepta y otorga esta escritura, estampando sus iniciales al margen de cada página y firmando al final de la misma. _____

--- **DE TODO LO CONSIGNADO**, en este Instrumento Público que firmo, signo, sello y rubrico, YO, el Notario, **DOY FE**. _____

Alternativas para disponer del Pagaré conforme al tercer párrafo en el Expositivo Cuarto:

Alternativa 1:

--- En tal virtud procedo a escribir en su faz la palabra CANCELADO, a tachar la firma que en la misma aparece, taladrarlo y a unirlo para que forme parte de la Primera Copia Certificada de este Instrumento Público. _____

Alternativa 2:

--- En tal virtud procedo a escribir en su faz la palabra CANCELADO, a tachar la firma que en la misma aparece, taladrarlo y así inutilizado, en este momento se lo devuelvo al Compareciente quien lo recibe y lo acepta. _____