

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 366

7 de febrero de 2013

Presentado por el señor *Torres Torres*

Referido a la Comisión de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos

LEY

Para enmendar las Secciones 1 y 5 y derogar las Secciones 2, 3 y 4 de la Ley Núm. 19 de 22 de abril de 1930; enmendar los Artículos 8, 11 y 11A de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, con el propósito de eliminar disposiciones que resultan anacrónicas, imprácticas e ineficientes dentro de la realidad jurídica y administrativa actual del Registro de la Propiedad, así como para maximizar la discreción y flexibilidad del Secretario de Justicia en el uso de sus recursos humanos y administrativos; entre otros asuntos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente pieza legislativa es el preámbulo de una proyectada reforma integral y abarcadora sobre el derecho inmobiliario y registral puertorriqueño, cuyo principal cuerpo normativo ha regido esta materia en el País por más de treinta años.

La Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, denominada como Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, sustituyó la entonces vigente Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar, aprobada el 14 de julio de 1893 y su Reglamento, aprobado el 18 de julio del mismo año. Al cambio de soberanía, la referida Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar se mantuvo vigente. Bajo el nuevo régimen político se realizaron varias enmiendas a la referida legislación hasta que en el año 1979 se aprobó la Ley Núm. 198, antes citada, la cual entró en vigor un año después de su aprobación, es decir, el 8 de agosto de 1980. No obstante, con excepción de algunas modificaciones, la legislación mantuvo una continuidad con los principios tradicionales de la antigua ley.

Así por ejemplo, los Registradores de la Propiedad siempre han sido considerados funcionarios públicos. También, por razones obvias, su función ha sido tradicionalmente

considerada incompatible con el ejercicio simultáneo de la abogacía y del notariado. Como excepción a esta incompatibilidad absoluta, se les ha permitido ejercer actividades académicas y docentes. Sin embargo, la Ley prohíbe a los Registradores de la Propiedad ocupar cargos o empleos públicos, remunerados o no, a diferencia de otros funcionarios públicos con aptitudes, responsabilidades y deberes similares como Jueces, Fiscales y Procuradores de Asuntos de Menores y de Asuntos de Familia. Consideramos que esta prohibición limita, injustificadamente, la aportación intelectual y profesional que los Registradores de la Propiedad pueden ofrecer al gobierno del Estado Libre Asociado, tal y como lo hacen en la academia y la docencia. Lo anterior, siempre y cuando las funciones adicionales que los Registradores de la Propiedad puedan ejercer en el gobierno no sean incompatibles con sus funciones actuales, ni se comprometa con ello su imparcialidad en el desempeño de su cargo o que se genere conflicto de intereses.

Es por tal motivo que, por un lado, esta Asamblea Legislativa considera necesario enmendar la Ley Núm. 198, antes citada, de forma tal que, al igual que a otros funcionarios nombrados por el Gobernador y sujetos a la confirmación del Senado de Puerto Rico, como los que ya hemos mencionado, se les permita a los Registradores de la Propiedad ocupar otros cargos en el gobierno del Estado Libre Asociado, sujeto a las limitaciones que se detallan en el texto decretativo de esta medida legislativa. Así mismo, por medio de esta medida procuramos que el Secretario de Justicia posea la facultad de nombrar Registradores de la Propiedad Especiales, equiparando así dicha facultad con la que ya le asiste por ley en el caso de Fiscales y Procuradores de Asuntos de Menores Especiales.

Por otro lado, la Ley Núm. 198 mantuvo vigente algunas disposiciones legales que hoy resultan anacrónicas, ineficientes o que simplemente no responden a la realidad jurídica, legal y social actual. Específicamente, hacemos referencia a disposiciones que datan del año 1930 que requieren del Secretario de Justicia recopilar en cada sección del Registro de la Propiedad, información estadística sobre ciertos renglones de la operación del mismo cuya mayoría son hoy innecesarias y comprometen los recursos de las distintas secciones del Registro de la Propiedad. Estimamos que el Secretario de Justicia, en consulta con las distintas agencias del gobierno del Estado Libre Asociado, así como con otras instituciones públicas o privadas, debe tener discreción para determinar y producir las estadísticas que entienda relevantes y pertinentes.

En fin, el propósito principal de la presente medida es dotar al Secretario de Justicia de la flexibilidad administrativa necesaria que le permita utilizar los recursos del Registro de la Propiedad de la manera más eficiente y adecuada para el mejor funcionamiento del mismo. También, la medida pretende que los Registradores de la Propiedad puedan aportar sus conocimientos y experiencia profesional fuera de las labores regulares de su cargo, al permitírseles ocupar otros cargos en el gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, como al presente se les permite a otros funcionarios públicos.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.- Se enmienda la Sección 1 de la Ley Núm. 19 de 22 de abril de 1930, para que
2 lea como sigue:

3 “Sección 1.- *Registro de la Propiedad—Estadísticas*

4 **[A partir del primero de julio del año 1930, se llevará en todos los**
5 **Registros de la Propiedad de la Isla, una estadística completa y detallada de**
6 **todos los bienes inmuebles o derechos reales que se inscriban en dichas oficinas.]**

7 *El Secretario de Justicia emitirá una orden administrativa que será aplicable a todas*
8 *las secciones del Registro de la Propiedad del Estado Libre Asociado, ordenando la*
9 *producción de las estadísticas que entienda pertinentes y necesarias para la mejor*
10 *administración del mismo, el uso de las agencias, departamentos y corporaciones*
11 *públicas del gobierno local o federal, así como para propósitos académicos e*
12 *investigativos.”*

13 Artículo 2.- Se deroga la Sección 2 de la Ley Núm. 19 de 22 de abril de 1930 en su
14 totalidad:

15 “[Sección 2.- Dichas estadísticas comprenderán las siguientes secciones:

1 **1. Fincas nuevas, originales y segregadas, número, cabida y valor total de**
2 **las rústicas, número y valor total de las urbanas, y clasificación de las primeras**
3 **por su valor y extensión y de las últimas por su valor.**

4 **2. Enajenaciones: Número, cabida y valor total de las rústicas y número y**
5 **valor total de las urbanas, clasificación de las primeras por su valor y extensión y**
6 **de las últimas por su valor.**

7 **3. Hipotecas: Clasificación de hipotecas en garantía de préstamos por la**
8 **cuantía del capital asegurado; número de hipotecas; número de fincas**
9 **hipotecadas, urbanas y rústicas, total valor de las obligaciones garantizadas,**
10 **plazos y tipos de interés.**

11 **4. Cancelaciones: Número de cancelaciones, número de fincas libradas o**
12 **importe total de las obligaciones canceladas.**

13 **5. Arrendamientos: Número y cabida de las fincas rústicas arrendadas,**
14 **cánones de arrendamientos por año, y duración de los arrendamientos.**

15 **6. Contratos de siembra y molienda de cañas: Número de contratos**
16 **anotados; número de fincas comprendidas, y número de cuerdas bajo cultivo.**

17 **7. Contratos de refacción agrícola: Número de contratos; número de**
18 **fincas y número de cuerdas bajo cultivo, importe total de los préstamos**
19 **refaccionarios, y tipos de interés.**

20 **8. Bienes y derechos reales adquiridos en Puerto Rico por personas**
21 **naturales o jurídicas residentes fuera de la Isla.**

22 **9. Fincas rústicas o derechos reales sobre las mismas acordados por**
23 **sociedades agrícolas o corporaciones del país, y número de las mismas.]”**

1 Artículo 3.- Se deroga la Sección 3 de la Ley Núm. 19 de 22 de abril de 1930 en su
2 totalidad:

3 “[Sección 3.- Las clasificaciones a que se refiere la sección que precede, en cuanto
4 a valores, se ajustará a la siguiente escala:

5 **Hasta \$500; de más de \$500 hasta \$1,000; de más de \$1,000 hasta \$5,000;**
6 **de más de \$5,000 hasta \$10,000; de más de \$10,000 hasta \$25,000; de más de**
7 **\$25,000 hasta \$100,000 y de \$100,000 en adelante.]”**

8 Artículo 4.- Se deroga la Sección 4 de la Ley Núm. 19 de 22 de abril de 1930 en su
9 totalidad:

10 “[Sección 4.- La clasificación por extensión territorial de los inmuebles a que se
11 refiere la sección 2 que precede, se ajustará a la siguiente escala:

12 **Hasta 5 cuerdas; de más de 5 cuerdas hasta 10 cuerdas; de más de 10**
13 **cuerdas hasta 25 cuerdas; de más de 25 cuerdas hasta 50 cuerdas; de más de 50**
14 **cuerdas hasta 100 cuerdas; de más de 100 cuerdas hasta 500 cuerdas; de más de**
15 **500 cuerdas hasta 1,000 cuerdas, y de 1,000 cuerdas en adelante.]”**

16 Artículo 5.- Se enmienda la Sección 5 de la Ley Núm. 19 de 22 de abril de 1930, para
17 que lea como sigue:

18 “Sección 5.- *Registro de la Propiedad—Modelos*

19 Tan pronto esta Ley entre en vigor, el [Attorney General] *Secretario de*
20 *Justicia* procederá a preparar modelos adecuados e instrucciones para su uso,
21 **[pudiendo adicionar dichos modelos con cualquier detalle que]** *de la manera que a*
22 *su juicio sea conveniente para el mejor cumplimiento de los fines de esta Ley.”*

1 Artículo 6.- Se enmienda el Artículo 8 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según
2 enmendada, para que lea como sigue:

3 “Artículo 8.-

4 Las secciones del Registro de la Propiedad estarán a cargo de los
5 Registradores de la Propiedad, a ellas designados, quienes serán nombrados por el
6 Gobernador con la aprobación del Senado por un término de doce años, y hasta que su
7 sucesor sea nombrado. Los Registradores de la Propiedad tienen la condición de
8 funcionarios públicos para todos los efectos legales, y recibirán dentro de sus oficinas
9 el tratamiento de Honorables.

10 El Secretario podrá asignar más de un Registrador para atender cualquier
11 sección, actuando entonces como Registrador Administrador de la sección, el de
12 mayor antigüedad **[en la sección].”**

13 Artículo 7.- Se enmienda el Artículo 11 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979,
14 según enmendada, para que lea como sigue:

15 “Artículo 11.-

16 Los Registradores desempeñarán sus cargos por el término por el cual fueron
17 nombrados y hasta que su sucesor tome posesión de su cargo. **[No obstante, no
18 podrán continuar en sus puestos después de haber cumplido la edad de retiro
19 obligatorio que se establece por ley, independientemente de que sean o no
20 participantes del sistema de retiro establecido, salvo en los casos en que el
21 Secretario retenga sus servicios de conformidad con la mencionada legislación.**

22 Los funcionarios que ocupan actualmente los cargos de Registradores de
23 la Propiedad continuarán en los mismos mientras observen buena conducta y

1 **gocen de buena salud, pero sujeto a lo señalado en el párrafo anterior. No**
2 **obstante, si no son participantes del sistema de retiro en vigor, continuarán en**
3 **dichos cargos hasta la expiración del término por el cual fueran nombrados.]**

4 Si un Registrador se inhabilitare permanentemente para el desempeño de los
5 deberes de su cargo por razón de su estado de salud, éste podrá ser retirado del
6 servicio, siguiendo el procedimiento establecido por las leyes y reglamentos vigentes.

7 El cargo de Registrador es absolutamente incompatible con el ejercicio de la
8 profesión de abogado o notario. **[y con cualquiera otro cargo o empleo público sea**
9 **o no remunerado]**. Se exceptúa de esta prohibición la realización de funciones
10 docentes y académicas.

11 *De igual forma, el Secretario podrá otorgar una dispensa a un Registrador de*
12 *la Propiedad para ocupar simultáneamente otro cargo o empleo en alguna de las*
13 *agencias, departamentos o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado,*
14 *cuando ambos cargos o puestos no sean incompatibles ni exista la posibilidad de*
15 *conflicto de intereses. En tal caso, el Registrador de la Propiedad no podrá recibir*
16 *remuneración económica por ambos cargos, por lo que tendrá que renunciar a uno*
17 *de los sueldos que corresponden a cada uno de los cargos en cuestión. La*
18 *designación del Registrador de la Propiedad a otro cargo o empleo simultáneo no*
19 *afectará el término de nombramiento correspondiente a su cargo de Registrador de la*
20 *Propiedad.*

21 *Así también, el Secretario podrá otorgar una dispensa a un Registrador de la*
22 *Propiedad para ocupar otro cargo o empleo en alguna de las agencias,*
23 *departamentos o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado, cuando ambos*

1 *cargos o puestos no sean incompatibles ni exista la posibilidad de conflicto de*
2 *intereses. En tal caso, el Registrador de la Propiedad será relevado de sus funciones*
3 *pero retendrá, a todos los fines legales, su cargo, condición y derechos de*
4 *Registrador de la Propiedad, mientras se desempeñe en el cargo o empleo por el cual*
5 *ha sido objeto de dispensa. El Registrador de la Propiedad en cuestión devengará el*
6 *sueldo correspondiente al cargo o empleo designado hasta cesar sus funciones, en*
7 *cuyo caso continuará recibiendo el sueldo de Registrador de la Propiedad. La*
8 *reinstalación o reintegración de este funcionario no será considerada para los efectos*
9 *del número máximo de Registradores de la Propiedad que pueden ser nombrados*
10 *según la ley. Por otro lado, la designación del Registrador de la Propiedad a otro*
11 *cargo o empleo no afectará el término de nombramiento correspondiente a su cargo*
12 *de Registrador de la Propiedad.”*

13 Artículo 8.- Se enmienda el Artículo 11A de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979,
14 según enmendada, para que lea como sigue:

15 “Artículo 11A.-

16 **[Cualquier persona que, siendo registrador de la propiedad, se hubiese**
17 **acogido a una pensión por retiro, podrá ser reintegrada al servicio mediante su**
18 **designación como registrador de la propiedad especial por el Secretario de**
19 **Justicia, sujeta a las demás condiciones que se establecen en este Artículo y**
20 **siempre que, al momento de acogerse a dicha pensión, ostentase el cargo de**
21 **registrador de la propiedad en virtud de un nombramiento hecho por el**
22 **Gobernador con la aprobación del Senado.**

1 **Cualquier persona que interese en cualquier momento continuar**
2 **rindiendo servicios como registrador de la propiedad después de su retiro como**
3 **tal, le informará su disponibilidad y las condiciones de la misma al Secretario de**
4 **Justicia.**

5 **Una vez se designe o nombre registrador de la propiedad especial a una**
6 **persona, el Secretario de Justicia lo asignará a rendir funciones en cualquier**
7 **Registro de la Propiedad. La asignación deberá ser por un término fijo y será**
8 **renovable sin límite, pero podrá ser revocada por el Secretario de Justicia en**
9 **cualquier momento, cuando a su juicio así lo requieran las necesidades del**
10 **servicio. Ningún registrador de la propiedad especial podrá ser asignado a**
11 **prestar servicios por un período mayor al que esté dispuesto a servir, según su**
12 **indicación al Secretario de Justicia.**

13 **Mientras un registrador de la propiedad especial estuviese asignado a un**
14 **Registro de la Propiedad tendrá todos los poderes y prerrogativas y deberá**
15 **cumplir con todos los requisitos y limitaciones que se exigen e imponen a los**
16 **demás registradores de la propiedad.**

17 **El Secretario, a su discreción, fijará el tiempo y retribución de los**
18 **registradores de la propiedad especiales, los cuales no excederán de la jornada**
19 **completa de ocho (8) horas ni el sueldo máximo que le correspondería a un**
20 **empleo de jornada completa que desempeñare la misma labor. El registrador**
21 **contratado en virtud de este Artículo recibirá, además, la pensión a que tiene**
22 **derecho en virtud de las leyes de Puerto Rico. A esos efectos se exceptúan a estos**
23 **registradores de la aplicación del Artículo 1 de la Ley Núm. 187 de 2 de mayo de**

1 **1952, y el Artículo 1 de la Ley Núm. 40 de 15 de junio de 1959. La contratación**
2 **de dichos registradores no menoscabará cualquier beneficio o derecho adquirido**
3 **del que disfrute como pensionado.**

4 **A las personas contratadas de conformidad con este Artículo no se les**
5 **computará, para efectos de retiro, el tiempo que trabajen como registradores**
6 **especiales ni se les hará descuento alguno en ese sentido. La designación de uno o**
7 **más registradores de la propiedad especiales no será considerada para los efectos**
8 **del número máximo de registradores de la propiedad que pueden ser nombrados**
9 **según la ley.]"**

10 *Quando el Secretario lo entienda conveniente, se le autoriza a extender*
11 *nombramientos de Registrador Especial a abogados del Departamento y de las*
12 *agencias o corporaciones públicas que cumplan con los requisitos establecidos en el*
13 *Artículo 9 de esta Ley, excepto que deben haber ejercido la profesión de abogado y*
14 *practicado el notariado por un periodo mínimo de diez (10) años. Cuando éstos sean*
15 *abogados de una agencia o corporación pública, los nombramientos serán extendidos*
16 *por el Secretario sin erogación adicional alguna de fondos públicos por parte del*
17 *Departamento de Justicia ni del gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.*
18 *Así también, el Secretario podrá contratar como Registradores Especiales a personas*
19 *que cumplan con los requisitos del Artículo 9 de esta Ley y que hayan ocupado el*
20 *cargo de Registrador de la Propiedad. Los abogados nombrados en virtud de este*
21 *Artículo tendrán las atribuciones de un Registrador de la Propiedad. Esta*
22 *designación será por un término mínimo de dos (2) meses, el cual podrá ser*
23 *prorrogado por un término de doce (12) meses adicionales, si la necesidad del*

1 *servicio aún persiste. Los abogados así designados están sujetos a los reglamentos y*
2 *normas de conducta aplicables a los funcionarios del Departamento de Justicia.*

3 Artículo 9.- Cláusula de Separabilidad

4 Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, sección o parte de esta Ley fuere declarada nula,
5 inválida o inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia dictada no afectará,
6 perjudicará ni invalidará el resto de la Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la
7 cláusula, párrafo, artículo, sección o parte de la misma que así hubiese sido declarada nula,
8 inválida o inconstitucional.

9 Artículo 10.- Vigencia

10 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.